

8

Wet betaalbare huur

Wet betaalbare huur

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur) (36496).**

De voorzitter:

Aan de orde is de eerste termijn van de behandeling van het wetsvoorstel 36496, Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders, kortweg de Wet betaalbare huur. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken nogmaals van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Kemperman namens de fractie van BBB.

De heer Kemperman (BBB):

Voorzitter. Dank voor het woord. Aanwezigen, kijkers, luisteraars en de minister, welkom. Vandaag hebben we het debat over de Wet betaalbare huur. Ik spreek namens mijn fractie én met de ervaring en kennis van een belegger in woningen, zowel in de vrije sector als voor eigen beheer als in de sociale volkshuisvesting. Als u denkt "hoe weet de heer Kemperman zo veel van deze materie?", dan geef ik om misverstanden te voorkomen aan dat ik inmiddels 35 jaar werkzaam ben in deze sector, waarvan 22 jaar als toezichthouder bij inmiddels tien woningcorporaties. Daarnaast heb ik als mkb-ondernemer mijn pensioen belegd in enkele huurwoningen. Dit is overigens gemeld op de website van deze Kamer en ik ben hierover het afgelopen jaar tot twee keer toe door de ambtenaren van de Autoriteit woningcorporaties bevestigd. Die autoriteit valt onder de minister waarmee wij vandaag debatteren. Overigens is deze informatie met u allen gedeeld in vier eerdere debatten over wonen waarbij ik het woord voerde. Destijds was er geen beletsel. Maar ik dacht: een oprisser kan geen kwaad; zo bent u weer helemaal bij. Transparanter kan ik het niet maken.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik wil graag een vraag aan de heer Kemperman stellen. Ik heb natuurlijk van de week ook de NRC gelezen. De heer Kemperman heeft het artikel zelf vast ook gelezen. Op de website van de Eerste Kamer staat "Investeerder in vastgoed niet van toepassing vanaf 1 januari 2020". Begrijp ik het nou goed dat de heer Kemperman zegt: dat klopt niet helemaal, want ik bezit huizen die ik voor mijn pensioenvoorziening verhuur; dat is nog steeds het geval? Dan zou mijn vraag aan de heer Kemperman zijn: hoeveel huizen

betreft dat dan en waar gaat het dan precies over? Ik las immers op de website dat het niet meer van toepassing was vanaf januari 2020.

De heer Kemperman (BBB):

Het aantal woningen dat ik bezit, is mijn pensioen in eigen beheer. Dat is uit-en-te-na door de betreffende autoriteiten getoetst en beproefd aan allerlei reglementen en codes en dat is akkoord bevonden. Maar ik wil u best antwoord geven. Dat betreft vier woningen in het segment waar we vandaag niet over praten, zelfs niet als de wet wordt doorgevoerd. En dat is allemaal conform de Wet goed verhuurderschap. Overigens ben ik die woningen nu aan het leegmaken en zal ik de huur niet verlengen, omdat deze wet en de stapeling van wetten mij nopen om een andere belegging voor mijn pensioen als mkb-ondernemer te kiezen. Dat is exact waar ik het over heb.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik kan natuurlijk niet controleren of deze woningen qua puntensysteem niet in de middenhuursector gaan vallen. Als je zelf in die mate als pensioenvoorziening woningen hebt en om moverende redenen van plan bent om die te verkopen, vindt de heer Kemperman dan niet dat hij toch eigenlijk beter niet het woord over deze materie zou kunnen voeren?

De heer Kemperman (BBB):

Het reglement en de code zijn mij en mijn fractie bekend. Wij hebben dat in de fractie indringend besproken. De materialiteit van mijn belang in de sector hebben wij overzien en beoordeeld. Het was overigens bekend bij de Eerste Kamer en ik ben er ook in het krantenartikel transparant over. In eerdere debatten was dat schijnbaar vier keer geen probleem voor deze Kamer. Toen heb ik u ook daar achter de interruptiemicrofoon niet over gehoord. Dus alles bij elkaar hebben wij geoordeeld dat ik hier, met de kennis van zaken die ik over de sector heb, prima het woord kan voeren over dit onderwerp.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dit is wel de eerste keer dat we zo nadrukkelijk praten over de huursector en wijzigingen in de huursector. Dat is naar mijn idee toch wat anders dan een algemeen huisvestingsdebat. Het tweede punt is dat ik nog steeds vind dat de heer Kemperman, wanneer er op de website staat dat het vanaf 2022 niet meer het geval is, dat eigenlijk zou moeten wijzigen. Vindt hij dat met mij?

De voorzitter:

De heer Kemperman nog kort en dan de heer Van Meenen.

De heer Kemperman (BBB):

Dat laatste ben ik met u eens. Het valt me op dat u nu zegt dat het zo nadrukkelijk een thema is, terwijl we hier drie wetten indringend met elkaar hebben behandeld en daar ook het debat met elkaar over hebben gevoerd, waar dit

net zo relevant voor is. Ik snap dus niet waarom u daar nu wel op aanslaat en daarvoor niet. Misschien is dat uw interpretatie van de vier voorgaande debatten die we met elkaar gevoerd hebben.

De heer Van Meenen (D66):

Ik vraag mij in alle oprechtheid af met wie ik zo meteen het debat ga voeren. Is dat met de heer Kemperman van de BBB of is dat met Vastgoed Belang? Ik vraag het omdat de heer Kemperman een enorme hoeveelheid vragen heeft gesteld aan de minister die blijkbaar in zijn geheel zijn opgesteld door Vastgoed Belang. Het behoeft verder geen toelichting waar dat voor staat. Ik zeg ook omdat wij in deze Kamer een aantal afspraken hebben over integriteit en het voorkomen van zelfs maar de schijn van belangenverstremming. Dat staat zo in ons Reglement van Orde. Dat staat in onze gedragscode. Is de heer Kemperman het met me eens dat het, als je als Kamerlid een enorme hoeveelheid vragen van een partij die duidelijk één belang vertegenwoordigt onverkort naar de minister doorstuurt, ten minste niet helpt om die schijn te voorkomen?

De heer Kemperman (BBB):

Dat ben ik niet met de heer Van Meenen eens. Ik kom in mijn betoog zo terug op het proces van de "zorgvuldige" behandeling — "zorgvuldige" tussen aanhalingstekens — die deze Kamer rondom deze wet meende te moeten volgen. Ik ben er zelf volkomen transparant in geweest dat de vragen over het juridische aspect van deze wet mij door de juristen uit de vastgoedsector zijn aangereikt. Ik ben daar ook volkomen transparant over geweest naar onder andere de media. Ik zie daar dus geen enkel bezwaar in. Het gaat mij vooral om de inhoudelijke kant. Tegen de heer Van Meenen zeg ik dat het vragen zijn. Ik ben prima in staat om een eigen beeld en oordeel over deze complexe materie te vormen. Ik heb ook vragen van anderen, individuen, particulieren, koepelorganisaties, het hele spectrum van de woningmarkt, meegewogen en meegenomen in mijn oordeelvorming. Daar ga ik u straks het een en ander over vertellen in mijn bijdrage, als u mij de kans daartoe geeft.

De heer Van Meenen (D66):

Daar ga ik helemaal niet over. Die kans mag hij van mij zeker hebben. Het gaat er mij om dat wij hier met elkaar hoog moeten houden dat wij een integere volksvertegenwoordiging zijn die, conform artikel 50 van de Grondwet, niet voor één belang kan staan. Dat geldt voor elk van ons individueel. Ik vind wat de heer Kemperman gedaan heeft daar wel echt mee op gespannen voet staan. Ik schrik er eigenlijk een beetje van dat hij zegt: ik neem straks ook andere dingen mee in mijn afweging. Dat heeft hij in zijn vragen absoluut niet gedaan. Sterker nog, hij heeft een enorme hoeveelheid vragen uit maar één hoek gesteld. Ook ik word, zoals ieder van ons, van alle kanten benaderd. We hebben allemaal tijdsdruk. Ik las zelfs in de krant — misschien kan de heer Kemperman dat nog bevestigen — dat hij zei: ik kan als senator natuurlijk niet al die wetgeving gaan beoordelen. Volgens mij is dat waarom we hier zijn. Dat vraagt soms extra inspanning als er hoge tijdsdruk is.

De voorzitter:

Dus uw vraag is?

De heer Van Meenen (D66):

Nou ja, mijn vraag is of de heer Kemperman nu echt meent dat deze manier van handelen de manier is waarop wij ons werk zouden moeten doen. Hij stelt zonder enig commentaar, zonder enige eigen gedachten daarbij, onverkort, als een doorgeefluik ...

De voorzitter:

Ik denk dat uw vraag helder is.

De heer Van Meenen (D66):

Hij speelt als een handpop van in dit geval Vastgoed Belang gewoon de zaak door. Ik kan me niet voorstellen dat hij dat beoogt. Dat hoop ik toch niet.

De heer Kemperman (BBB):

Ten eerste debatteren we niet over een krantenartikel. Wat een krant opschrijft, hoeft niet het hele verhaal te zijn. Ten tweede voel ik me volkomen verschoond, omdat ik ook andere vragen heb ingediend, van andere partijen, in consultatie met andere partijen, belanghebbenden, het hele spectrum van de woningmarkt. Dat doe ik al in vier debatten. Ik wil hier met u het debat over de inhoud voeren. Als u mij toestaat, zou ik daar nu graag aan beginnen.

De voorzitter:

Voordat we dat gaan doen, tot slot de heer Van Meenen.

De heer Van Meenen (D66):

Mijn allerlaatste vraag. De heer Kemperman geeft zelf aan dat hij zeer deskundig is op dit terrein. Zeer deskundig. Ik denk dat er inderdaad niemand in deze zaal is, ik in ieder geval niet, die zo deskundig is en zo veel ervaring heeft op dit terrein. Dan is het toch des te merkwaardiger dat je blijkbaar niet in staat bent om zelf een vraag te formuleren, maar dat je daar een ander voor nodig hebt?

De heer Kemperman (BBB):

Ik hoor geen vraag.

De voorzitter:

Dan de heer Koffeman.

De heer Van Meenen (D66):

Dat is wel een vraag. Dat is toch des te merkwaardiger ...?

De voorzitter:

Of het des te merkwaardiger is. U kunt gewoon ja of nee zeggen.

De heer Kemperman (BBB):

Dat vind ik niet, meneer Van Meenen.

De voorzitter:

De heer Koffeman, namens de Partij voor de Dieren.

De heer **Koffeman** (PvdD):

Even een verhelderende vraag. Hoorde ik de heer Kemperman zojuist zeggen dat de beslissing of hij zijn vastgoedportefeuille al dan niet gaat verkopen afhankelijk is van het verloop van dit debat en of deze wet wordt aangenomen of niet?

De heer **Kemperman** (BBB):

Dat is een aardige poging van de heer Koffeman. Dat is natuurlijk absoluut niet het geval. Die beslissing is al genomen.

De heer **Koffeman** (PvdD):

Ik heb u dat wel horen zeggen. Als u dat nu terugneemt, kan dat. Maar ik heb u net op de interruptie van de collega van GroenLinks-Partij van de Arbeid horen zeggen dat u naar aanleiding van dit debat en de stemming over deze wet de beslissing zou nemen of u uw pensioen anders ging regelen dan via deze vastgoedportefeuille of niet. Ik wil graag van u weten of u die woorden terugneemt, of dat die zo niet bedoeld zijn.

De **voorzitter**:

De heer Koffeman. Sorry, de heer Kemperman, hoe kan ik me zo vergissen?

De heer **Kemperman** (BBB):

Die verwisseling niet doen in dit huis. Ik heb het volgens mij niet zo gezegd. Misschien is het zo overgekomen, maar dat is absoluut niet waar. De beslissing om het anders te gaan doen, is door mij en door vele beleggers in de woningmarkt al genomen. Dat is precies waar we het vandaag met elkaar over gaan hebben.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Kemperman** (BBB):

Voordat ik aan mijn inhoudelijke betoog begin, wil ik eerst twee zaken noemen die mij van het hart moeten. Ten eerste het proces, de behandeling van deze wet door de Eerste Kamer, en ten tweede de rol van deze Kamer bij de behandeling van deze wet. Tijdens het artikel 51-beleidsdebat over wonen en bouwen op 23 april jongstleden blikte mijn fractie reeds vooruit op de wet die nu voorligt. Wij waren en zijn tegen deze wet. De BBB-fractie heeft haar beeld- en oordeelsvorming over deze wet zorgvuldig willen doen en is tijdens dit proces gesterkt in het standpunt om tegen deze wet te stemmen. Wij zijn zeker niet hardvochtig jegens huurders, maar zij wonen niet allemaal in te dure, schimmelige en tochtige huurwoningen en zij lijden niet allemaal onder de terreur van Scrooge-achtige huisbazen. En we hoeven niet allemaal in het centrum van Amsterdam of Utrecht te wonen.

Voorzitter. Ik ben hier vaak op geïnterrupteerd door mijn collega's en gewezen op de taak- en rol-neming van dit instituut, de Eerste Kamer. Mij wordt uitgelegd dat dit instituut vooral dient toe te zien op de kwaliteit, de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van wetgeving. Zorgvul-

digheid is wat ons past. We letten hier op de kwaliteit van wetgeving.

En nu het proces van de wetsbehandeling en van de Wet betaalbare huur in deze Kamer. Het verzoek om spoedbehandeling was eerder ontvangen dan de wetstekst waarover wij moeten oordelen. Een aantal fracties wilde een datum voor plenaire behandeling van voor 1 juli, nog voordat een eerste ronde vragen kon worden ingediend. Een enkele diende geen enkele inhoudelijke, schriftelijke vraag in. De termijnen die wij normaliter hanteren, werden gehalveerd. In het debat in de Tweede Kamer werden maar liefst negen amendementen overgenomen. De Raad van State zag geen heil in het uitbrengen van een nieuwe voorlichting, maar handhaafde zijn eerdere negatieve advies. Negen fracties dienden schriftelijke vragen in. Wij ontvingen 114 pagina's in eerste termijn en de antwoorden op 31 mei jongstleden. En afgelopen vrijdag ontvingen wij nog eens ruim 100 pagina's, die wij binnen drie dagen moesten doorgronden. De honderden mails, brieven en rapporten van organisaties en deskundigen die ons waarschuwden voor de negatieve gevolgen van deze wet bleven en blijven binnenstromen, ook bij de haastige fracties.

Voorzitter. Deze ingrijpende stelselwijziging zal het aanbod van huurwoningen verminderen, de rechtspositie van verhuurders en de positie van huurders aantasten. De beste juristen in dit land en woningmarktexperts hebben volop vragen en twijfels en waarschuwden voor de complexe uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van deze wet. De voorstanders van deze wet en de minister weten het schijnbaar beter dan de diverse hoogleraren, experts en de praktijkmensen die hun ganse wetenschappelijke loopbaan of carrière in de woningmarkt actief zijn en ons waarschuwden voor deze wet. Dan ben je eigenwijs of onwetend of allebei. Dat kan heel goed samengaan met de beste bedoelingen om huurders te beschermen tegen excessieve huren, maar evengoed rampzalige gevolgen hebben.

De voorstanders van deze wet wensen in de procedures van dit huis zorgvuldigheid in te ruilen voor snelheid. De gevolgen, juist ook voor de huurders die zij zo graag beschermen, moeten wijken voor politieke sier. Het lijkt de pensioenwet wel, die ruim een jaar geleden nog door deze Kamer werd gejaagd, enkele dagen voor de installatie van de huidige Kamer. Ik vraag de collega's die zich eerder zorgen maakten over de rol-neming en de reputatie van onze Kamer, om nog eens te reflecteren op hun bijdrage in de behandeling van deze wet. Dat was het wat betreft het proces en de rol.

Nu wat inhoudelijke opmerkingen.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Ik hoorde collega Kemperman praten over snelheid in relatie tot zorgvuldigheid. Ik had hier al een halve minuut eerder kunnen staan, maar ik dacht: laat ik nou zorgvuldigheid laten gaan voor snelheid. Ik hoorde collega Kemperman spreken over de Raad van State die geen heil zag in het uitbrengen van nader advies. Mijn eerste vraag is: heb ik dat goed verstaan?

De heer **Kemperman** (BBB):

Ja, wij hebben in de commissie besloten om aan de Raad van State te vragen om, naar aanleiding van de negen amendementen, nog een keer naar de wet te kijken. Ze hadden al een negatief advies afgegeven, maar de wet is flink geamendeerd en die moet hier met stoom en kokend water behandeld worden. We hebben dat ambtelijk gesondeerd bij de Raad van State. Zij hebben het ontraden, maar wel het negatief advies op de wet gehandhaafd.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Nu hoor ik al beweging aan de kant van collega Kemperman. Daarnet zei hij: de Raad van State zag er geen heil in. Nu hoor ik hem iets anders zeggen. Misschien kunnen we het er samen over eens worden dat de Raad van State ons heeft laten weten er geen aanleiding toe te zien.

De heer Kemperman (BBB):

Als u deze semantiek op die manier met mij overeen wilt komen, meneer Talsma, dan zijn we het hierover eens. De Raad van State zag geen aanleiding en het negatief advies rondom deze wet — het gaat ons uiteindelijk om de adviezen — is onverkort overeind gehouden.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Talsma.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Tot slot. Ik snap best dat dat als semantiek moet worden gemasseerd, maar het gaat natuurlijk om het punt dat collega Kemperman zegt dat de Raad van State er "geen heil" in zag. Daarmee suggereert hij dat de Raad van State zegt: dit is zo'n groot drama, daar moeten we van onze levensdagen niet aan beginnen en daar adviseren we niet over. De Raad van State heeft volgens mij gezegd — en ik ben blij dat collega Kemperman dat na wat masseerwerk ook inziet — geen aanleiding te zien in de amendementen en in wat er verder is gebeurd. Laat ik er een vraag van maken: zijn we dat samen eens?

De heer Kemperman (BBB):

Wij zijn het helemaal eens, meneer Talsma. Ik vervolg mijn betoog.

Nu wat inhoudelijke opmerkingen.

De voorzitter:

Eerst nog even de heer Schalk namens de SGP.

De heer Kemperman (BBB):

Dat kan een lange dag worden zo.

De voorzitter:

Zeker.

De heer Schalk (SGP):

Ja, dat kan een lange dag worden, maar dat komt omdat er een paar aannames in het betoog van de heer Kemperman zitten die misschien wel vragen om een kort weer-

woord. Zojuist werd aangegeven dat alle partijen die graag zouden zien dat de wet wordt aanvaard, snelheid hebben gemaakt. Ik ben bij de verschillende vergaderingen geweest. Het eindoordeel over deze wet van de SGP ligt nog niet helemaal vast, want we hebben hier vandaag een debat, maar het uitgangspunt was niet: o, eindelijk hebben we een wet. Volgens mij is het gebruikelijk in deze Kamer om in alle openheid, ook in een commissievergadering, te zoeken naar waar alle fracties zich in kunnen vinden. Dan krijg je een gewogen oordeel over de vaart en het tempo. Dat is toch een heel begrijpelijk route?

De heer Kemperman (BBB):

Jazeker, dat is absoluut de gebruikelijke route. We hebben de behandeling van deze wet in de commissie ook democratisch met elkaar afgestemd. Ik mag in een debat vragen stellen over zo'n complexe, grote wet die, naar wij denken, materiële nadelige gevolgen heeft. Er zijn in korte tijd nog veel vragen ingediend, terwijl sommige fracties aan het begin al zeiden dat ze geen vragen hoefden te stellen omdat zij al weten waar zij staan. Als ik zelf aangesproken wordt op de zorgvuldigheid en de kwaliteit van wetgeving in dit huis — wat onze taak is — dan mag ik daar in de beoordeling van het proces dat we met elkaar hebben doorlopen, vragen over stellen. Maar in de commissies is dat volkomen transparant en democratisch door ons allen gedaan.

De heer Schalk (SGP):

Met als korte aanvulling daarop — misschien wil de heer Kemperman daar nog op reageren — dat het ook kan zijn dat fracties voldoende antwoorden hebben gekregen om hun mind op te kunnen maken voor het debat. Andere fracties hebben daar meer tijd voor nodig. Maar het kan niet zo zijn dat we zeggen dat een deel van de Kamer heeft geprobeerd om het af te raffelen. Dat mag het uitgangspunt niet zijn.

De heer Kemperman (BBB):

Zeker, meneer Schalk. Dan moeten we een andere aanname die zojuist gedaan is, herroepen. Dat is de aanname dat ik de meest deskundige in deze Kamer zou zijn. Anderen hebben dus schijnbaar minder informatie nodig om zo'n complexe wet te doorgronden en om aan beeld- en oordeelsvorming te doen. Dan zitten we een beetje klem, maar ik hecht toch waarde aan een zorgvuldige behandeling van zo'n belangrijke wet.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik hoor de heer Kemperman namens de BBB-fractie zeggen dat we zorgvuldigheid en tempo hebben betracht. Onze fractie heeft ook volop meegedaan aan de twee vragenrondes en ik zal straks mijn bijdrage leveren. Mijn vraag betreft de advisering door de Raad van State. Er lagen twee besluiten voor. Ik heb in ieder geval gelezen dat de Raad van State zei: b, positief. Heeft de heer Kemperman dat ook kunnen lezen, of is dat niet gelezen?

De heer Kemperman (BBB):

Dat klopt, meneer Rietkerk. Zeker.

De voorzitter:

Dan de heer Van Meenen nog. Ik zie hem gesticuleren dat hij één klein vraagje heeft. Gaat uw gang.

De heer Van Meenen (D66):

De heer Kemperman betoogt hier dat er nu onzorgvuldige wetgeving dreigt. Hij haalt daarbij aan dat dat ook eerder gebeurd zou zijn, bij de behandeling van de pensioenwet. Ten minste namens onze woordvoerder, maar ik denk ook namens andere woordvoerders, wil ik dat echt bestrijden. Juist daarover is zeer uitvoerig, zeer uitvoerig, gesproken in deze Kamer, in talloze rondes et cetera. We moeten de mensen die die behandeling voor hun rekening hebben genomen hier dus geen onrecht gaan doen met het doel om deze wet op deze wijze te benadrukken.

De voorzitter:

Dan stel ik voor dat de heer Kemperman zijn betoog vervolgt.

De heer Kemperman (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Ik was toe aan de inhoudelijke opmerkingen. Daar gaat het uiteindelijk om als je een wet beoordeelt. Wonen is conform artikel 21 van de Grondwet een zorgplicht voor de overheid, en geen recht van de woningzoekende. Dat is een wezenlijk verschil. Een week geleden hoorde ik de minister deze "fout" opnieuw maken. Dat was in een compilatie van WNL over de zeven jaar van zijn ministerschap, waarvan de laatste anderhalf jaar als minister voor Wonen. We zien met deze en andere wetten echter dat de zorgplicht van de overheid wordt vertaald naar een bovenmatige huurdersbescherming die de werkelijke rechten en het eigendomsrecht van verhuurders ook daadwerkelijk aantast. De minister gaf dat ook toe in eerdere debatten, met de woorden die door hem zijn gewijd aan het telkenmale voor de kant roeien van de vele wetten die we hier behandeld hebben. Hij kiest expliciet voor de bescherming van de huurder en gebruikt woorden als "de boosheid van de verhuurder is egoïstisch" en "ze hebben hun zakken kunnen vullen met de woningnood", of woorden van soortgelijke strekking. Ik zal vast en zeker niet expliciet citeren. Ik had er misschien een citaat van moeten maken, maar zo is het wel een paar keer in de media gekomen.

We debatteren hier vandaag met de minister van Binnenlandse Zaken, die volgens ons het oud-Hollandse spreekwoord "waar een wil is, is een weg" eigenhandig herschreven heeft tot "waar een wil is, is een wet". Het is de taak van de Kamer om het hele spectrum te overzien en de wetten te toetsen op kwaliteit, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid. De mening van de fractie van de BBB is dat de Kamer hierin in meerderheid faalt.

Voorzitter. Een huis is om in te wonen, maar er zal geen huis gebouwd worden zonder dat de ontwikkelaar of de woningcorporatie daar een gezonde rendementsverwachting bij heeft. Dat was zo en dat blijft zo. Niemand bouwt woningen om er jarenlang geld bij te moeten leggen. Het kan misschien een verrassing zijn, maar zo eenvoudig is het. Iedere ontwikkelaar of investeerder kan dat voorrekenen. Dat is natuurlijk al talloze malen gedaan, maar schijnbaar hebben deze berekeningen de voorstanders van deze wet, of inmiddels wetten, niet bereikt. Het bericht dat ons afgelopen week bereikte, dat het ABP bereid is om maar liefst 400 miljoen te investeren en een pot van 5 miljard

apart te zetten voor de bouw van appartementen, is eigenlijk slecht nieuws voor de pensioengerechtigden bij het ABP. Deze woningen zullen naar verwachting net zo goed, of eigenlijk net zo slecht, renderen, en bij verkoop wel een hoge vermogenswinst gaan opleveren. Het is nou precies niet de bedoeling van huurwoningen dat je ze gaat verkopen, wat we nu allemaal zien.

Voorzitter. Dan toch nog enkele concrete voorbeelden die illustreren waarom huurwetten rampzalig uitpakken voor de verhuurder en de huurder. Ik moet eigenlijk zeggen: de stapeling van huurwetten. Misschien leidt dit alsnog tot inzicht bij de a priori voorstanders van deze wet. Een kleine belegger die voor zijn pensioen in eigen beheer een aantal woningen verhuurt, heeft zijn huurders voor 1 juli van dit jaar aangegeven dat de huur niet meer wordt verlengd. De Wet vaste huurcontracten die dan ingaat, belemmert de verkoop van de woningen en de Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat de woningen nauwelijks meer iets opleveren. De woningen worden verkocht en niet meer verhuurd. De vraag is of de verkoop van deze woningen de exorbitante overdrachtsbelasting nog compenseert. Toch kiest de eigenaar voor verkoop, want een pensioenvoorziening met een negatief rendement is een slechte pensioenvoorziening. De woningen zullen verkocht worden aan kopers met minimaal een gezamenlijk jaarinkomen van €85.000. De kopers betalen ruim €1.800 per maand hypotheeklasten. Dat is volgens mij niet echt de doelgroep die men beoogt te dienen met dit huurbeleid. Dit voorbeeld kun je gewoon inkloppen op de Rabobankhypotheeksite. Dan zie je deze getallen.

Het tweede voorbeeld. Een vermogende Britse familie verkoopt haar huurwoningen en de verkoopwinsten worden weggesluisd naar belastingparadijzen. Dat is ook een effect van het niet meer aantrekkelijk in huurwoningen kunnen beleggen in Nederland. NSC stelde daar in de Tweede Kamer al vragen over.

Het derde voorbeeld. Een verhuurder verkoopt zijn huurwoningen voordat de huurders huurbescherming krijgen, of bij mutatie. Voordat hij deze moet verduurzamen, koopt hij enkele chalets op vakantieparken. Die verhuurt hij dan aan het COA, waarmee hij gebruikmaakt van een regeling die hem zo'n €5.400 per maand per vier personen gaat opleveren. Ik zie het om mij heen gebeuren.

Uit een kleinschalig onderzoek in Delft blijkt dat 50% van alle verhuurders van studentenwoningen, studentenpanden, van plan is te verkopen.

De heer Van Meenen (D66):

De heer Kemperman begon zijn betoog zo even met het punt dat hij het er totaal niet mee eens is dat sommige mensen verhuurders neerzetten als een soort haaien op de markt die alleen maar het slechte willen. Maar alle voorbeelden die hij nu geeft, geven wel dat beeld, namelijk: "Het rendement is niet geheel wat ik wil, dus ik ga verkopen. Het maakt me niet uit of er studenten in zitten of mensen die het nauwelijks kunnen betalen. Nee hoor, we gaan gewoon verkopen, want er is maar één ding dat telt: het rendement." Dat hoor ik ook over het ABP, toevallig mijn eigen pensioenfonds. Er is meer in de wereld dan alleen maar geld en rendement. Juist met betrekking tot de woningmarkt heeft mijn partij, D66, in ieder geval in het visiedebat gezegd:

zullen we ook eens even kijken naar alle andere waarden die er zijn voor de samenleving, van goed kunnen wonen voor iedereen? Daar hoor ik de heer Kemperman niet over. Ik hoor hem alleen maar over rendement, rendement, rendement. Dat is alles. We hebben sommige Kamerleden in de Tweede Kamer dat ook al horen roepen toen het ABP dit aankondigde. Ik vraag aan de heer Kemperman: is er ook nog iets anders dan geld op de woningmarkt? Is het alleen maar economie, is het alleen maar rendement of heeft het ook nog een waarde?

De heer Kemperman (BBB):

Ja, meneer Van Meenen, dat heeft het zeker. Dat is keurig belegd bij met name de sociale volkshuisvesting, waar beleggers bereid zijn om een flink deel van hun rendement als maatschappelijke waarde in te brengen en om hun rendement op te offeren. Dat is een groot onderdeel van onze woningmarkt, net zo goed als de particuliere verhuur of de middenhuur een wezenlijk onderdeel is van onze woningmarkt. Dat zijn we nu met deze wet juist aan het slopen. Daar gaat mijn pleidooi over. Daarom gaat mijn pleidooi over het deel van de woningmarkt waar dat rendement nodig is om dat te behouden.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

De heer Kemperman daagt mij uit om nu vast een stukje van mijn betoog te houden. Dat scheelt straks weer in tijd.

De voorzitter:

Nou, u kunt een korte vraag stellen of een korte opmerking maken, maar u kunt niet een deel van uw betoog nu gaan voorlezen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Nee, nee, nee, het is één zin.

De voorzitter:

Oké.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

In al die vele vragen die de heer Kemperman heeft gesteld en de mooie antwoorden die daarop gekomen zijn, is mij één ding erg opgevallen, namelijk dat 95% in de particuliere verhuur een hogere huurprijs rekent dan het woningwaarderingstelsel aangeeft. Dat sluit een beetje aan bij wat de heer Van Meenen zegt. Gaat het er nou om dat je optimaal rendement hebt als je een particuliere woning verhuurt, of gaat het er volgens de heer Kemperman om dat je een eerlijke huurprijs vraagt?

De heer Kemperman (BBB):

Ik denk dat mevrouw Janssen twee dingen door elkaar gooit. De huurstijgingen zijn al gemaximeerd, dus daar zit al een cap op. De maximale huurstijging vragen, alsof je tot in de hoogste bomen je huur kunt verhogen, daar is überhaupt al geen sprake van in ons land, ook niet in het geliberaliseerde deel. Ik zie dus niet in welk punt u maakt.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Mijn vraag was gericht op de huurprijs. Dat betekent dus de startprijs, de aanvangsprijs, en daarna de reguliere verhogingen. Maar dat leidt dus wel bij 95% tot hogere huren dan het woningwaarderingstelsel zou aanbevelen. Vindt u dat een eerlijk rendement voor een belegging?

De heer Kemperman (BBB):

Ik kan de redenering niet helemaal volgen, maar ik ga toch proberen om een antwoord te geven op de vraag van mevrouw Janssen. Ik ben deze week nog bij een organisatie geweest waar ik het WWSO op de agenda had, het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden. Daar wordt voor 1,9 of 1,8 miljoen — bijna 1,8 miljoen; ik wil correct zijn — aan consultants ingehuurd om al die eenheden te gaan beoordelen. Dat is geld dat uit de sector wegvloeit. De verwachting is dat daar een waardering uit komt die de huren zal doen stijgen. Dat is overigens nog een keuze van het bestuur in hun woon- en huurbeleid. Maar de rechtmatige grond onder een grotere huurstijging ten gevolge van die herwaardering van het WWSO, die overigens per woning zal moeten worden gedaan en €200 kost omdat anders het certificeringssysteem niet deugt, leidt eerder tot een verhoging van de huur van de in dit geval studentenwoningen. Als we het over het WWSO gaan hebben — ik kom daar ook straks op terug — kunnen we daar best nog even het debat over voeren.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Tot slot. Ik had het helemaal niet over onzelfstandige woningen. Ik had het over zelfstandige woningen, waarvan 95% voor een te hoge prijs verhuurd wordt. Ik vroeg de heer Kemperman: is dat een eerlijk rendement? Daar wil ik graag een antwoord op hebben.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Het is het rendement dat de vrije markt toestaat. Maar dat zal er straks inderdaad niet meer zijn, omdat dat segment verdwijnt, dus dan is uw probleem met de te hoge huren opgelost.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Kemperman (BBB):

Goed. Ik had het kleinschalig onderzoek van de studenten uit Delft al genoemd. Die vragen aan ons deze wet alsjeblieft niet aan te nemen, omdat hun studentenhuizen door de huisbazen worden verkocht. Het verhaal over de corporatie met de WWSO heb ik ook al verteld.

Dan een zesde voorbeeld. Het onderzoek van het Instituut voor Publieke Economie, zo lasen we vandaag in een artikel van Jasper van Dijk in Het Financieele Dagblad, leert ons dat het verlagen van de huren de woningnood niet oplost

maar de schaarste eerder doet toenemen. Zo weet men uit ervaringen in Catalonië en Berlijn. Ik adviseer Het Financieel Dagblad overigens de tekst maar goed op te slaan, want dit artikel kan met enkele jaren ...

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Van Meenen nu weer een vraag wil stellen. We hebben al 24 vragen gehad. We lopen inmiddels een halfuur achter. Ik stel voor om de heer Kemperman toch zijn verhaal even te laten afmaken, als u daarmee kunt leven, en daarna zal ik alle gelegenheid geven voor interrupties. Ik zie de heer Van Meenen instemmend knikken, dus ik geef de heer Kemperman weer het woord.

De heer Kemperman (BBB):

Dank u wel, voorzitter. De vele interrupties zijn misschien op zich al een signaal dat de oordeelsvorming en beeldvorming nog niet helemaal rijp en afgerond waren voor het publieke debat. We doen nu eigenlijk wat we anders hadden moeten doen. Maar dat is ook mijn inschatting en daar ben ik volkomen toe gerechtigd, zeg ik vanaf deze plek.

Als laatste. Ik heb het voorbeeld aangehaald van Berlijn en Catalonië, waar ze dit dus geprobeerd hebben en ons nu waarschuwen: dat is hier helemaal misgegaan. Ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars waarschuwt dat zij de uitpondgolf, het verkopen van huurwoningen in het segment waar we met elkaar over praten, al terugziet in de cijfers. Naar mijn mening baseert de minister zich in de antwoorden op cijfers van voor de wetgeving en de voornemens tot deze wetgeving.

Voorzitter. De minister is er inderdaad in geslaagd om de kwetsbare huurder te beschermen tegen de huisjesmelkers die misbruik maken van de woningnood, maar wel door de verhuurders weg te jagen. Er zijn straks minder verhuurders, dus ook minder huurders. Een kwestie van operatie geslaagd, patiënt overleden. Een recent onderzoek door hoogleraar Marc Francke van de UvA, samen met woningmarkteconoom Matthijs Korevaar en Lianne Hans, onderzoeker bij het Kadaster, op basis van werkelijke transacties in het Kadaster, maakt inzichtelijk hoeveel woningen er netto verkocht worden door de maatregelen van de minister. Het is interessant om dat ook te blijven monitoren. Onze liberale huurmarkt is al de kleinste in Europa en krimpt nu nog verder. De conclusie is dat de verkoopgolf van woningen is begonnen, zo waarschuwen ook de makelaars. De rendementen van de vrije woningmarkt zijn verdampt en weerspiegelen op geen enkele manier de relatie tussen risico, waarde en rendement. Beleggers zullen voor hun rendementsverwachting — allemaal rendement, meneer Van Meenen — van tussen de 0% en 4% niet meer investeren, nog los van een grillige overheid die wellicht duurzaamheidseisen oplegt of ingrijpt in huurstijgingen, zoals een uitspraak van de Hoge Raad op 7 juni duidelijk maakte, met illegale belastingmaatregelen. Een spaarrekening levert nu meer op dan een investering in huurwoningen.

Het gaat me niet om die rendementen... — ja, hoe moet ik het zeggen? — dat rendementsenthousiasme, maar het gaat erom dat het effect daarvan dit segment, dat zo broodnodig is in de huurmarkt, doet verdwijnen. Je kunt tegenwoordig je aandelen maar beter in biotechnologie, de wapenindustrie of weet ik het wat zetten, want dat levert gewoon meer geld op. Geld van beleggers en investeerders,

die je nodig hebt naast een bouwer, huurder en beheerder van een woning, gaat daar waar het geld het meeste oplevert. Het is triest en onverantwoord dat wij dit als politici in de hand werken. Schijnbaar denkt een meerderheid van deze Kamer dat de hele woningmarkt identiek is aan het centrum van Amsterdam of Utrecht, dat iedereen het recht moet hebben om op de duurste plek van Nederland te mogen wonen, dat we in de centra van de steden minimaal 30% sociale woningbouw moeten realiseren en de middenhuur moeten reguleren. Nederland heeft al de kleinste vrije sector in internationaal verband. Maar aan huizen mag je niks verdienen. Die moet je schijnbaar gratis ter beschikking stellen.

Ik heb nog een vraag aan de voorstanders van deze wet. Als we 30% van de woningmarkt betaalbare huur maken en de middenhuur reguleren totdat 75% van de woningmarkt niet meer rendeert, wat zal dat dan betekenen voor de bereidheid van die investeerders om nog te investeren in die woningbouw?

Voorzitter. Ik heb nog wat opmerkingen over de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van deze wet. De verhogingen van de WWS-puntengrens, waarmee 300.000 tot 400.000 woningen — je leest verschillende getallen in de vrije sector — onder de regulering worden gebracht, zijn gebaseerd op een stelsel van tientallen parameters, variërend van het energielabel en de oppervlakte van de woning tot de lengte van het keukenblad en de kwaliteit van uitvoering van het sanitair. Huurders die menen dat hun woning minder punten scoort dan de huur rechtvaardigt, kunnen hun huisbaas om verlaging van de huur vragen. Als ze het niet eens worden, kunnen zij met deze wet in de hand naar de huurdersgeschillencommissie. Hoe zien de voorstanders van deze wet dit dan? Gaan huurders en verhuurders samen naar de geschillencommissie en daarna de lengte van de keukenbladen inmeten of discussiëren over de kwaliteit van een kraan of een doucheceel? Of gaan huurders eerst naar hun gemeente, die dan ... Tja, wat doet die dan? Dan sta je daar voor een arme gemeentebestuurder. Die gaat maar brieven sturen, of misschien een keer zelf kijken of de puntentelling wel klopt, of misschien wel handhaven. Hoe zien de voorstanders van de wet het voor zich als in de praktijk een op de tien huurder-verhuurderrelaties leidt tot zo'n geschil? Dan hebben we 40.000 zaken voor de huurdersgeschillencommissie, die het nu al niet aankan. Er zijn natuurlijk partijen die dermate huurbescherming nastreven dat ze de huurders gaan stimuleren om dat te doen.

Is het niet handig voor verhuurders om nog net even wat woningverbeteringen door te voeren, waarmee de puntengrens wordt opgehoogd en de woning uit de regulering blijft? Zo wordt de kloof tussen de betaalbare huur voor de doelgroep en de rechtmatige huur weer groter. Zo'n woning kan bij mutatie dan alleen worden verhuurd aan bijvoorbeeld expats of aan verzamelinkomens met minimaal drie keer modaal. De woningverbeteringen betaal je uit het voorkomen van de verlaging van de huur voor de resterende levensduur van de woning. Hebben de voorstanders van deze wet wel door hoe dit werkt? Ik vraag het mij af.

Voorzitter. Om deze redenen heb ik in de eerste termijn enkele vragen aan de minister, die ik op deze punten om toezeggingen vraag. Is de minister bereid om in een zware voorhang aan beide Kamers alsnog een volwaardige impactanalyse van deze wet op te nemen voordat hij met

een uitvoerings- of invoeringswet komt, dus om op voorhand naar de impact van de wet te kijken? Is de minister bereid om de vinger aan de pols te houden wat betreft de negatieve gevolgen van deze wet, die door velen gevreesd worden en sneller en onomkeerbaarder zullen zijn dan wenselijk, door uiterlijk na een jaar een evaluatie van de wet uit te laten voeren en deze met deze Kamer te delen? En een laatste: is de minister bereid om het stelsel van de WWS zodanig te laten aanpassen dat de waardering voor onzelfstandige eenheden niet iedere identieke woning in een complex tegen hoge kosten door adviseurs moet worden gecertificeerd? Dat scheelt heel veel tijd, die beter besteed kan worden aan het bouwen van woningen.

Voorzitter, ik ben klaar met mijn eerste termijn.

De voorzitter:

U bent klaar met uw eerste termijn? Dank u wel, meneer Kemperman. Mevrouw Perin-Gopie en de heer Van Meenen hadden ook nog een vraag.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Ik heb aandachtig geluisterd naar het betoog van de heer Kemperman. Ik dacht dat een van de drie b's van BBB voor "burger" stond. Ik ben dus benieuwd wat de visie is van de BBB op het burgerperspectief bij deze wet. Ik hoor hem een heel doemscenario vertellen over dat allerlei huurwoningen nu dus gaan verdwijnen. Hoe weegt het belang van de burger hierin mee?

De heer Kemperman (BBB):

Mevrouw Perin-Gopie, via de voorzitter, uiteraard, wij maken ons ernstige zorgen over burgers die nu middenhuurwoningen huren. Wij maken ons zorgen over de vraag of zij straks nog een woning kunnen vinden en over de vraag of burgers of boeren — maar die wonen meestal op een boerderij — straks geen sociale huurwoning kunnen vinden. Burgers moeten straks op de woningmarkt op zoek naar een betaalbare huur- of koopwoning, maar die zijn er niet. Het enige antwoord is: bouwen, bouwen, bouwen en datgene wat je hebt, behouden en zo slim mogelijk inzetten. Dat wordt geraakt door deze wet.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Tot die laatste zin kon ik de heer Kemperman heel goed volgen. Deze minister is in de afgelopen jaren bezig geweest om de DAEB-vrijstelling aan te passen, zodat er meer ruimte komt voor de overheid om te investeren in middenhuur. Ik ben benieuwd hoe de BBB daarnaar kijkt.

De heer Kemperman (BBB):

Mevrouw Perin-Gopie, wij kennen uiteraard het pleidooi van de minister in Europa voor de middenhuur en wij kennen ook de discussie rondom de DAEB. Voor de niet-ingeviden: diensten van algemeen economisch belang. Dat raakt altijd weer aan de staatssteundiscussie. Dat is een politiek-bestuurlijke escape naar de toekomst toe, die nog lang niet tot oplossingen leidt.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Perin-Gopie.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Ja, tot slot. Als deze wet er komt, dan is het in de ogen van mijn fractie heel belangrijk dat we het werk voortzetten dat deze minister is gestart om de DAEB uit te breiden, om zo het doemscenario te voorkomen dat de heer Kemperman schetst, namelijk dat er straks geen middenhuurwoningen meer zijn. Als deze wet het haalt, gaat de volgende minister voor Wonen, die volgens mij van de BBB is, zich hier dan ook hard voor maken?

De voorzitter:

U hoeft deze vraag niet te beantwoorden, want ik denk dat u dat niet gaat worden.

De heer Kemperman (BBB):

Dat wilde ik net zeggen. Ik denk dat de nieuwe minister regelmatig in deze Kamer zal worden uitgenodigd. U kunt die vraag dan zelf aan haar stellen.

De voorzitter:

Ik geef nu het woord aan de heer Van Meenen.

De heer Van Meenen (D66):

"Hij moet dat ding uitbreiden", zei ze nog. Maar daar kwam ik niet voor.

Mijn vraag gaat over de jongeren. Er is inderdaad één jongerenvereniging ... Althans, de Kamer van Verenigingen. Dit gaat over studentenverenigingen. Die houdt een pleidooi om tegen deze wet te stemmen en die wordt ook uitvoerig aangehaald door de heer Kemperman. Nou ja, "uitvoerig" ... Die wordt aangehaald door de heer Kemperman. Maar we hebben ook nog een stuk of twintig andere jongerenclubs, zoals de studentenbonden, FNV Jong, CNV Jongeren, de politieke jongerenverenigingen en noem het allemaal maar op. Die smeken ons bijna allemaal om deze wet aan te nemen. Hoe weegt de heer Kemperman dat?

De heer Kemperman (BBB):

Als je in eerste instantie naar deze wet kijkt, dan ben je natuurlijk hartstikke geneigd om voor te zijn. Wie wil er nou niet optreden tegen excessieve huren? Wie wil er mensen nou geen lagere huur gunnen die ze wel kunnen betalen? Maar als je nadenkt en doordenkt — dat heeft de bètafaculteit in Delft gedaan, die goed is in rekenen — dan kom je tot een andere conclusie. Bovendien komen de huisbazen zeggen dat de huur niet meer verlengd wordt. Wij vrezen dat dit helaas ook het lot is van heel veel andere studenten die in huurpanden wonen.

De heer Van Meenen (D66):

Dus de heer Kemperman zegt eigenlijk: "1 spookrijder? Nee, het zijn er wel 100." Dus volgens de heer Kemperman hebben al die andere jongerenverenigingen er gewoon niet goed over nagedacht? Die laten zich volgens hem misleiden door het feit dat ze misschien wel een woning kunnen krijgen met deze wet en dat die misschien wel betaalbaar is. Maar dat is toch ook de bedoeling? Dat gaat deze wet ook veroorzaken volgens de jongeren. Maar niet volgens de heer Kemperman. Volgens de heer Kemperman is er geen

woning meer voor ze te vinden. Moeten we dat echt geloven?

De heer Kemperman (BBB):

Nou, niet alleen volgens de heer Kemperman. Dat is ook de inschatting van wat er met de woningmarkt gaat gebeuren op basis van de signalen die ons nu al bereiken. Vervolgens wik en weeg je wat de jongerenorganisaties waar u mee komt en de studenten in Delft aan signalen afgeven. Wij luisteren naar de signalen van de makelaars, van de ontwikkelaars, van de mensen die bouwvergunningen afgeven en van de investeerders. We kijken ook naar de onderzoeken naar Kadastermutaties, die aantonen dat de verkoopgolfs al is begonnen. Dat zijn overigens geen onderzoeken die ik zelf bedenken, maar onderzoeken van hoogleraren in samenwerking met onderzoekers van het Kadaster. Hoeveel meer signalen wilt u nog hebben? Hoeveel meer hoogleraren die verstand hebben van de woningmarkt en die waarschuwen voor deze wet wilt u nog hebben, voordat u met dit soort vergelijkingen bij mij komt?

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Meenen.

De heer Van Meenen (D66):

Ik haalde alleen al die andere jongerenclubs aan. Dat zijn overigens ook studenten, verstandige jongelui en mensen van de toekomst, maar die hebben hier volgens de heer Kemperman blijkbaar helemaal niets van begrepen. Dat is een beetje jammer.

De heer Kemperman (BBB):

Ik laat me niet in de mond leggen dat die er allemaal niets van begrepen hebben. Ik kan me voorstellen dat de sympathie en de wens om een lagere huur te krijgen, voor een student op dat moment zwaarder wegen. Het is onze taak om naar kwaliteit van wetgeving te kijken en ook naar de bestendigheid en de effecten op een complete markt en een stelsel, en niet om de sympathie van studenten als hoogste goed te zien. Ik ben overigens zeer actief in de studentenhuysvesting in Nederland en dat weet u ook.

De voorzitter:

Dan de heer Janssen namens de SP. Hij voert in dit debat mede het woord namens de Partij voor de Dieren. Hoewel ik meneer Koffeman net ook voorbij zag komen, geef ik nu toch maar het woord aan de heer Janssen.

De heer Janssen (SP):

Voorzitter, ik heb doorgegeven dat ik mijn bijdrage mede namens de Partij voor de Dieren zou doen, maar het staat de heer Koffeman natuurlijk vrij om ook zelf iets te vinden.

De voorzitter:

Zeker.

De heer Janssen (SP):

De heer Kemperman voert hier het debat een beetje in de goede traditie van Louis van Gaal: ben ik nou zo slim of zijn

jullie nou zo dom? Als ik minder dan twee maanden terugkijk, is mijn vraag: hoe hebben nou uw twee toekomstige coalitiepartners hiermee in kunnen stemmen? Hebben zij het niet begrepen? Heeft u het hun niet uitgelegd? Hoe kunnen twee van uw coalitiepartijen dit nu niet gesnapt hebben?

De heer Kemperman (BBB):

Meneer Janssen stelt nu een vraag aan de coalitiepartijen. Ik sta hier niet om een coalitie te verdedigen of om de afweging in een hoofdlijnenakkoord ten overstaan van u te verdedigen. Dat moet u aan de bewindspersonen vragen, die hier zeker komen. Daar krijgt u vast en zeker alle gelegenheid voor.

De voorzitter:

De heer Janssen? Nee, die laat het erbij zitten. Dank u wel, meneer Kemperman. U was toch klaar met inbreng? Dan mag u weer gaan zitten. Als u blijft staan, is er geen plek voor mevrouw Janssen en haar wil ik nu toch het woord geven. Mevrouw Janssen-van Helvoort namens GroenLinks-Partij van de Arbeid.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb dan wel niet in Delft gestudeerd, maar wel natuurkunde, dus misschien compenseert dat een beetje en is er toch enig vertrouwen dat ik wel begriep waar het over gaat.

Voorzitter. Voor ons ligt een wet die zeker op termijn een misstand in onze samenleving oplost, namelijk de veel te hoge huren die betaald worden voor woningen in het lagere en middenhuursegment, met name in de particuliere sector. De prijs van woningen is niet in verhouding tot de kwaliteit. De prijs is door de schaarste op de woningmarkt enorm hoog. Er stond hier "belachelijk hoog", maar dat is niet zo netjes, dus ik zeg "enorm hoog". Huurbazen kunnen vragen wat ze willen, en huurders en woningzoekenden worden de dupe. De marktwerking is ook hier volledig uit de hand gelopen.

Voorzitter. Uit de vele vragen die in de Tweede en in de Eerste Kamer aan de minister zijn gesteld, blijkt dat het heel wat uitmaakt of je deze wet nou benadert vanuit het perspectief van de huizenbezitter dan wel vanuit het perspectief van de huurder. Het betoog van de heer Kemperman is daar een goed voorbeeld van. Het is duidelijk: als je de positie van de huurders verbetert, gaat dat pijn doen. Het vermindert namelijk de overwinsten bij de vastgoedeigenaren. GroenLinks-Partij van de Arbeid kiest er in dit dilemma onomwonden voor om aan de kant van de huurders te staan. Betaalbaar wonen is immers een publiek belang en dat gaat voor ons boven het private belang van de verhuurders. Voor de duidelijkheid: niet alle vastgoedeigenaren zijn slecht en er zijn particuliere eigenaren die dachten op deze manier hun pensioen op orde te hebben, maar er zijn ook echt veel misstanden. Dat rechtvaardigt naar ons idee nu dit ingrijpen door de overheid.

Het woningwaarderingssysteem geeft, zeker na de recente aanpassingen, een berekening van een redelijke huur voor een woning. Dan blijkt dat 94% van de particuliere verhuurders te veel huur vraagt en dat in de middenhuur 40% van de huurders te veel betaalt. Ook in het lagere segment wordt

steeds vaker steeds meer te veel betaald. Dat zijn allemaal cijfers die onderbouwd zijn in de beantwoording van de vele vragen van de collega's. Ik dank de collega's voor die vragen en ik dank de minister en zijn ambtenaren voor de duidelijke beantwoording. Natuurlijk zijn er verhuurders die het goed en sociaal doen, maar deze cijfers die wij voorgeschoteld krijgen, sterken GroenLinks-Partij van de Arbeid in de gedachte dat het tijd wordt dat huurders beter beschermd worden tegen exorbitant hoge huren.

Voorzitter. We zijn de afgelopen weken werkelijk platgelobbyd door de vastgoedsector. Ik heb hun argumenten zorgvuldig tot mij genomen. Ik heb hun belangen meegewogen, met name als het gaat om de overgangsregelingen die in de wet opgenomen zijn. Ik denk dat met name het feit dat bij de middenhuur de nieuwe huurprijzberekening pas wordt toegepast bij een nieuw huurcontract, betekent dat deze verhuurders een moment hebben waarop ze zelf opnieuw de keuze kunnen maken: de woning vrij van huur verkopen of doorgaan met verhuren, maar dan met een lagere en naar mijn oordeel nog steeds redelijk rendement. Dat lijkt ons alleszins redelijk.

Zijn wij dan niet bang dat er veel huurhuizen verkocht gaan worden? De tijd zal het leren, maar een hoger aantal koopwoningen in het middensegment lijkt ons in z'n algemeenheid niet eens een bezwaar. Dat reguleert immers ook de balans van vraag en aanbod op de koopmarkt en de koopmarkt zal toegankelijker worden voor mensen met een middeninkomen.

De heer Kemperman (BBB):

Ik ben blij dat mevrouw Janssen onderkent dat de eigenaar ten minste de keuze heeft wat hij doet met zijn bezit bij mutatie van de huurder, dus verkopen of doorgaan met verhuur. Heeft mevrouw Janssen enig idee hoeveel woningeigenaren inderdaad zullen besluiten om niet meer te gaan verhuren?

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Nee, dat idee heb ik niet. Dat kan ik ook niet hebben, want dat is speculeren. Als ik verhuurder was, zou ik nu ook zeggen: dan ga ik het misschien wel verkopen. Als je dat allemaal turft, gaat er heel veel verkocht worden. Maar ik denk — dat is echter ook speculeren — dat mensen ook redelijk tevreden zullen zijn met dat nieuwe rendement. Dat is speculeren en dat weet ik dus niet. Ik vind overigens wel dat dit onderdeel moet worden van de evaluatie; daar kom ik straks nog op terug.

De heer Kemperman (BBB):

Het is zeker geen speculeren, want ik heb in mijn betoog aangegeven dat de makelaars de eerste cijfers al aan ons laten zien op basis van data van het Kadaster. Misschien is u dat ontgaan. Een hoogleraar van de UvA laat ons zien dat de uitpondgolf van eigenaren die besluiten om de woning niet meer te verhuren maar te verkopen, al begonnen is. Slechts een kleine groep studenten heeft zich geroerd en heeft al gezegd dat zij dit aan den lijve merken. Het is dus helemaal geen speculeren. Bovendien is dit systeem elders in Europa al toegepast, namelijk in de woningmarkt van Berlijn en in de woningmarkt van Catalonië. Dan kun je natuurlijk altijd naar de verschillen gaan zoeken met onze woningmarkt in Nederland, maar ze hebben daar spijt als

haren op hun hoofd dat ze destijds datgene hebben toegepast waarvan wij nu aan de vooravond staan. Dus het is zeker geen speculeren. Er zijn gewoon data, gegevens en feiten beschikbaar. Kunt u daarop reflecteren? Anders komen we op deze manier in dit debat wel makkelijk langs elkaar heen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Nee, het is geen speculeren dat er verkocht zal worden, dat ben ik met u eens. Maar u vroeg mij of ik enig idee heb hoeveel er verkocht zal worden. Dat weet ik niet, want dat is in de toekomst kijken. Daarom zeg ik dat ik daar niet over kan speculeren. Ik denk inderdaad dat er verkocht zal worden, maar mijn betoog daarnet was dat dat misschien helemaal niet zo erg is.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Tot slot. Kan mevrouw Janssen dan aangeven wat die kleinere huurmarkt gaat betekenen voor al die mensen die een woning zoeken maar niet kunnen kopen? Moeten zij misschien langer wachten of nog meer betalen of kunnen zij helemaal geen huis vinden? Heeft u er ook over nagedacht wat we doen met die mensen die niet kunnen kopen en moeten huren, terwijl de woningcorporatie een te lange wachttijd heeft of het inkomen te hoog is, als die huizen uit het huursegment verkocht gaan worden?

De voorzitter:

Mevrouw Janssen, en vervolgt u dan uw betoog.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Even nog als reactie op de heer Kemperman: het aantal huizen zal niet vermeerderen of verminderen als iets van de huursector naar de koopsector gaat of andersom. De enige oplossing om dat wat u zegt echt op te lossen, is bouwen, bouwen, bouwen. Daar ga ik het straks ook nog even over hebben.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Even kijken. Dit sluit mooi aan bij mijn laatste opmerking. Een verkochte woning verdwijnt niet. Maar het moet natuurlijk wel gepaard gaan met voldoende nieuwe huurwoningen. Afspraken zoals in de woondeals over nieuwbouw van of verbouw tot nieuwe huurwoningen moeten ertoe leiden dat die verkoop van huurwoningen meer dan gecompenseerd wordt. Ik heb een vraag aan de minister, namelijk of er in de afspraken die de minister tot nu toe heeft gemaakt in de woondeals, op toe wordt gezien dat er voldoende huurwoningen bij komen in het lage en middensegment.

Vaak kregen we als argument: moeten investeerders in vastgoed niet veel te veel de rekening betalen bij de invoering van deze wet? Je kunt daar ook anders naar kij-

ken. Jarenlang waren de rendementen bij het verhuren van woningen erg hoog; dit alles ten koste van de huurders. Ik zag een aantal jaren geleden op de televisie een jong stel dat een aantal pandjes had gekocht, in Sneek, bij ons in Friesland. Ze verhuurden die pandjes steeds voor een jaar, tegen een veel te hoge huur, en ieder jaar konden ze de huur weer verhogen, omdat er schaarste was aan huurwoningen. Ze konden eigenlijk achteroverleunen en ervan leven.

De voorzitter:
De heer Schalk.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
O, ik was midden in een zin. Ik zet mijn vinger er even bij.

De voorzitter:
Ja, u liet een stilte vallen, dus die heb ik benut.

De heer **Schalk** (SGP):
Houd u uw vinger er even bij, want ik ga even terug naar uw vorige alinea, waarbij u aankondigde dat u het nog zou hebben over bouwen, bouwen, bouwen. Ik denk dat de heer Kemperman ons zojuist in zijn betoog wel heeft laten horen: op het moment dat steeds meer mensen bedenken dat ze die huurwoningen gaan verkopen, betekent dat dat er minder huurwoningen zullen zijn. Natuurlijk verdwijnen die woningen niet, maar ze zijn niet meer te huur. Mevrouw Janssen vroeg zojuist of de minister dan wel gaat zorgen dat er voldoende gebouwd gaat worden. Maar dat kan de minister toch niet betalen? Daar zullen toch investeerders voor moeten zijn? Die worden niet meer geprikkeld. Ze mogen denk ik wel iets verdienen aan woningen. Hoe ziet mevrouw Janssen dat in verhouding tot elkaar?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
De minister antwoordde op een van de vele gestelde vragen dat het wel degelijk rendeert om te bouwen in de middenhuursector, ook met deze gereguleerde huurprijzen. Overigens meldt het ABP dat deze week ook in De Telegraaf, geloof ik. Ik ga er dan ook vanuit dat er ook investeerders zijn die dat kennelijk wel zien zitten. De minister heeft ongetwijfeld meer contacten in investeringsland dan ik — en de heer Kemperman ook, denk ik — dus ik hoor graag zijn ideeën daarover.

De voorzitter:
Een korte vraag nog, meneer Schalk.

De heer **Schalk** (SGP):
Ja, dat zou heel goed kunnen in het middensegment, maar we zitten ook met een enorm tekort in de sociale huur. Die bouw van de sociale huur wordt juist bekostigd omdat er op dit moment iets meer verdiend wordt in het middensegment. Zou dat nog blijven bestaan?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik weet niet of dat waar is, want ik denk dat er in de sociale huursector vooral door de woningcorporaties gebouwd en

beheerd wordt. Ik zie de heer Kemperman knikken, wat mij al geruststelt want anders gaat hij mij zo meteen wellicht uitleggen dat ik het allemaal verkeerd zie. Ik denk dus dat het niet zo heel veel beïnvloed wordt. Corporaties hebben een opdracht en hebben hun afspraken met de wethouders en de minister.

De voorzitter:
De heer Kemperman, met iets wat nog niet gevraagd is.

De heer **Kemperman** (BBB):
Zeker, voorzitter, ik zou niet anders durven. Kan mevrouw Janssen dan een inschatting geven? Zij zegt dat de minister maar gewoon huurwoningen bij moet bouwen. Volgens mij probeert de minister niets anders dan dat, maar lijkt het toch weerbarstiger dan we allemaal hopen. Hoelang denkt u dat het ongeveer duurt voordat die grote hoeveelheid huurwoningen is gerealiseerd? Stel dat misschien de helft van de verhuurders niet meer wil verhuren in dit segment, dan praten we over 150.000 woningen of wellicht een ander getal. Het gaat in ieder geval om veel woningen die dan de huursector verlaten. Hoelang denkt u dat het duurt voordat er weer huurwoningen, al dan niet met hulp van het ABP, worden bijgebouwd? Want op 1 juli gaat de wet in waar u zo voor bent en kunnen de huren al worden verlaagd. Dus het effect van de wet is kort en nabij. Is de oplossing die u zo voorstaat en die u aan de minister vraagt, ook op die termijn beschikbaar?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Twee dingen. Dat de wet op 1 juli ingaat, betekent niet dat dan alle huren per 1 juli ook verlaagd worden. Er zit een overgangperiode in bij nieuwe huurcontracten. Dat geldt alleen maar acuut in het lagere segment. Deze vraag heb ik net in mijn betoog ook aan de minister gesteld. Ik ben ook benieuwd naar het antwoord daarop. Hij heeft er meer kijk op dan ik in welk tempo die afspraken gemaakt worden.

De voorzitter:
Dan stel ik, gezien de tijd, voor dat u uw betoog vervolgt en ook afrondt, voordat we nieuwe interrupties gaan behandelen.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
En dat ga ik wel redden, hoor, in de vijf minuten die ik nog heb.

De voorzitter:
Viereneenhalf.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
4 minuten en 42 seconden.

Een belangrijk doel van deze wet is ook dat de aanvangshuurprijzen weer in de hand gehouden worden. Immers, bij nieuwe huurcontracten in het middenhuursegment is er sprake van een maximumprijs op basis van het WWS en wordt het WWS bindend. Het geeft starters op de huurmarkt een eerlijke huurprijs en het maakt huurwoningen weer bereikbaar voor een grote middengroep in onze samenle-

ving. Voor de verhuurders wordt het rendement voorspelbaar; ze kunnen rekenen op een reële periodieke aanpassing aan de inflatie. Kortom, zekerheid voor zowel de verhuurder als de huurder. En zo hoort het ook.

Uiteraard moet deze wet te zijner tijd geëvalueerd worden. Vraag aan de minister, ook op grond van geluiden die wij kregen vanuit de TU Delft: worden er wel de juiste data verzameld om straks goed te kunnen evalueren, met name de punttoedeling aan de verschillende huurwoningen en kamers? Wordt dat goed geregistreerd, zodat de gegevens te zijner tijd ook toegankelijk zijn voor onderzoekers? Het lijken ons namelijk belangrijke gegevens om straks conclusies uit te kunnen trekken. Kortom, deze wet draagt eraan bij dat de scheve verhoudingen en de misstanden in de huursector op termijn zullen verdwijnen. Een belangrijke stap om huurders te beschermen en naar een betere balans in de woningmarkt.

Dank u wel.

De voorzitter:

De heer Dessing namens Forum voor Democratie. O, de hele Kamer komt nu naar voren. Dan ga ik toch iedereen nu een vraag geven, want anders gaan we echt te ver uit de tijd. Dus een vraag krijgt u allen en daarna gaan we verder. De heer Dessing.

De heer Dessing (FVD):

Ik wilde aan mevrouw Janssen voorleggen dat als die huurwoningen niet op tijd gebouwd worden en die mensen niet in die huurwoning terecht kunnen komen omdat ze niet in aanmerking komen voor die koopmarkt, deze mensen daardoor tussen de wal en het schip vallen. Is de fractie van GroenLinks-PvdA het dan niet met onze fractie eens dat dat sociale beleid dat met deze wet wordt beoogd, eigenlijk een tegengesteld effect heeft en dus eigenlijk een paradox is van sociaal beleid?

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dat hangt er ook een beetje van af of je het op de korte of lange termijn bekijkt en hoe je speculeert over hoe het zal lopen met de verkoop van woningen uit de particuliere huursector, want daar doelt u denk ik op. De tijd zal het leren. Ik zou er ook echt voor pleiten om dat snel te evalueren, maar ik hecht er groot belang aan dat er een balans komt en dat er voor de mensen eerlijke huurprijzen zijn op de langere termijn. Daarom eindigde ik mijn betoog er ook mee dat de starthuur op de huurmarkt gereguleerd moet worden. Dat is een heel belangrijk onderdeel van deze wet voor ons.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik kom toch even terug op het begin van het betoog van mevrouw Janssen-van Helvoort van de fractie van GroenLinks-PvdA. Zij zei dat ze met deze wet uitdrukkelijk kiest voor de kant van de huurder. Ik ben het inhoudelijk grotendeels eens met het betoog van mevrouw Janssen-van Helvoort, maar zoals ik de wet begrepen heb, zitten er ook elementen in voor de belangen van de verhuurder. Met het woningwaarderingstelsel worden investeringen en kwaliteit bijvoorbeeld beter gewaardeerd. Is mevrouw Janssen-van Helvoort het met mij eens dat het niet zo polariserend

moet worden gezien en dat je niet kunt zeggen "we kiezen nu enkel de kant van de huurder", omdat ook de verhuurder belangen heeft? Ten tweede: zou de evaluatie ook niet eerder moeten dan na vijf jaar?

De voorzitter:

Dat waren twee vragen; heel slim, meneer Van Hattem.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik kan beide vragen met ja beantwoorden.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Ik doe eens gek en ga ervan uit dat de fractie van GroenLinks-PvdA geen kloof wenst tussen arm en rijk, dat dat een beetje de basishouding van GroenLinks-PvdA is, dus dat ze geen kloof tussen arm en rijk willen. Kan mevrouw Janssen mij dan het volgende uitleggen? Als je kunstmatig lage middenhuur en dure koop hebt, met daartussen een heel groot gat, bevordert dat op geen enkele manier de doorstroming op de woningmarkt. Je zou wel gek zijn om te vertrekken uit een huis waarvan de huur gemaximeerd is om heel duur te gaan kopen. Er komt dus een enorm gat, de markt loopt helemaal vast en er komt geen doorstroming. Je bouwt ook niks op, want je komt natuurlijk niet over die kloof tussen arm en rijk heen als je in een gesubsidieerde woning zit met een kunstmatig laag gehouden huur. Hoe rijmt mevrouw Janssen dat met het mooie sociaal-democratische ideaal dat we geen kloof tussen arm en rijk wensen?

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik begrijp van de heer Kemperman dat er straks heel veel woningen te koop komen in het middensegment. Dat heb ik hem horen zeggen. Ik denk dus dat die kloof echt niet zo heel veel groter wordt.

De voorzitter:

Ja, als de heer Kemperman het zegt, dan ...

De heer Rietkerk (CDA):

Het onderdeel "bouwen, bouwen, bouwen" spreekt onze fractie erg aan. Ik heb één vraag aan mevrouw Janssen. Er moet ruimte zijn voor woningbouwlocaties, of dat nou voor koop of voor middenhuur is. Een aantal weken geleden, bij het bouwdebat, is er in deze Kamer een motie ingediend waarin juist gepleit werd voor een straatje erbij en meer ruimte. Kunt u mij uitleggen waarom de GroenLinks-PvdA-fractie daartegen heeft gestemd? In die motie werd immers gepleit voor meer bouwlocaties.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik moet even terughalen wat precies de argumentatie was. Ik kijk ook even naar mijn collega. We hebben het er in de fractie over gehad. Volgens mij was de argumentatie dat we die afweging bij de provincies willen laten en dat we dat stukje beleid niet willen overnemen op rijksniveau. Klopt dat? Ja, dat klopt.

De voorzitter:

Er wordt instemmend geknikt vanuit de hoek van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer **Meijer** (VVD):

Als laatste, een beetje in aanvulling op de vraag van de heer Van Hattem. De wet kent vier doelen. Bij drie daarvan heb je de verhuurder nodig. GroenLinks-Partij van de Arbeid kiest voor de huurder en de minister kiest voor een fair balance tussen huurder en verhuurder. Waar zit het licht tussen u en de minister?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Aan het einde van mijn betoog had ik het ook over de balans, dus in die zin zit er niet zo heel veel licht tussen mijn visie en die van de minister, maar ik heb heel sterk de behoefte gevoeld om de redenering op te bouwen vanuit het perspectief van de huurder. Misschien wordt dat veroorzaakt doordat we platgebombardeed zijn met het belang van de verhuurders, maar het komt ook een beetje uit ons eigen DNA. Wij vinden dat heel veel mensen gewoon te veel huur betalen, wat ze iedere maand voelen in hun portemonnee en waardoor ze in de knel komen. Dat is toch een beetje ons DNA, denk ik.

De **voorzitter**:

Dan de heer Van Rooijen namens 50PLUS. Ook één vraag.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Ja, en de eerste, voorzitter. Ik had verwacht dat mevrouw Janssen aan het eind van haar betoog nog iets zou zeggen over de kleine verhuurder. Toen ik in het kabinet zat — GroenLinks bestond toen nog niet — kwam met name de Partij van de Arbeid op voor de kleine man. Ik heb het over middenstanders, boeren en winkeliers, over mensen die geen pensioen hebben kunnen opbouwen, maar wel gespaard hebben in hun actieve leven en dat spaargeld gebruiken om een woning te kopen en te verhuren. Wat vindt mevrouw Janssen ervan dat die kleine verhuurders in de knel komen?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Ik denk dat ze helemaal niet zo in de knel komen. Er verandert voor hen niks zolang de huurder erin zit. Op het moment dat er een nieuwe huurder komt, staat die woning even leeg en kunnen ze de keuze maken hoe ze het beste het geld voor hun pensioen kunnen aanwenden. Dus ik denk dat ze helemaal niet zo in de knel komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Talsma namens de ChristenUnie.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Dank u zeer, meneer de voorzitter. Nog geen twee maanden geleden debatteerden wij met deze minister over het brede thema van bouwen en wonen in Nederland. Mijn fractie was bepaald niet de enige die daarbij artikel 22, lid 2 van de Grondwet aanhaalde: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid." De opvatting dat de overheid een verantwoordelijkheid heeft

om aan dit sociale grondrecht invulling te geven, bleek breed gedragen te worden. Er is immers een enorme behoefte aan goede en betaalbare woonruimte. Geruime tijd heeft de overheid geprobeerd met liberalisering en deregulering invulling te geven aan die grondwettelijke opdracht, maar in de afgelopen jaren is in toenemende mate gebleken dat naast de wetmatigheden van de markt, ook wetgeving door de overheid nodig is om voldoende woongelegenheden te bevorderen.

Voorzitter: Vos

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Dat geldt onder meer voor de huurmarkt, het onderwerp waarover we vandaag spreken. Veel huurders betalen meer voor hun woning dan redelijk is. In en rond de grote steden is het soms zelfs ronduit onredelijk. Door de krapte op de huurmarkt besteden mensen noodgedwongen een groot deel van hun inkomen aan het dak boven hun hoofd en hebben ze minder geld voor andere uitgaven. De huren zijn in de afgelopen jaren fors gestegen, mede door handig gebruik van korte huurcontracten, en verhuurders van woonruimte hebben in die jaren hele fraaie rendementen behaald. Het belangenevenwicht — ik het eraan dat woord te gebruiken — is in de visie van mijn fractie verstoord geraakt. Dat de overheid nu ingrijpt in onder meer de huursector is dan ook in de visie van mijn fractie geen onheuse marktverstoring, maar een correctie op vele jaren van deregulering. Dat vertrekpunt — ook dat woord is bewust gekozen — kan rekenen op de steun van mijn fractie.

Het wetsvoorstel dat we vandaag behandelen, heeft een buitengewoon sympathiek klinkende naam en een nobel doel, namelijk het werken aan betaalbare huren. Voor veel huurders zal deze wet zeer welkom zijn. Dat blijkt ook uit mails en brieven die wij ontvangen hebben. Veel huurders zijn onvoldoende op de hoogte van hun rechten of blijken niet voldoende in staat om hun recht te halen. Terecht wordt ook daar aandacht aan besteed. Bovendien — het kwam al aan de orde — wordt de werking van het woningwaarderingssysteem met dit wetsvoorstel uitgebreid.

De minister berekende dat de helft van de private woningen onder huidige liberalisatiegrens te duur wordt verhuurd. Huurders betalen gemiddeld €150 per maand te veel. Dat klinkt misschien overzichtelijk, maar dat is voor veel betrokkenen een heel fors bedrag. Die €1.800 op jaarbasis had natuurlijk ook anders besteed of gespaard kunnen worden. Het is goed dat de minister deze groep huurders een stevigere positie geeft.

Geen onderdeel van de sympathieke benaming van de wet, maar wel van de afweging die wij moeten maken, is de notie van het, zoals ik het maar noem, redelijk rendement. Mijn fractie is geen principieel tegenstander van het om commerciële redenen verhuren van woonruimte en scheert bonafide verhuurders niet over één kam met huisjesmelkers of krottenkoningen. Graag steunen wij regelgeving die bijdraagt aan betaalbare huren, maar we hebben ook oog voor de positie van de velen die ons benaderd hebben met grote zorgen over wat deze wet mogelijk betekent voor hun pensioenvoorziening of met angst voor een verliesgevende woning.

In de schriftelijke voorbereiding zijn door verschillende fracties, waaronder de mijne, tal van vragen gesteld over hoofdlijnen en over details. De snelheid en de inhoud van de beantwoording dwingen respect af. Graag maak ik de minister en zijn staf hiervoor een welgemeend compliment.

Die voorbereiding doe ik vandaag niet over. Daarom richt ik mij in dit debat hoofdzakelijk op datgene waar voor mijn fractie nog het grootste vraagteken zit, namelijk de effecten en de mogelijke bijwerkingen van het wetsvoorstel. Voor- en tegenstanders van dit wetsvoorstel hebben in groten getale hun visie met deze Kamer gedeeld, compleet met rekenvoorbeelden, wetenschappelijk onderzoek, prognoses en persoonlijke verhalen. De zonzijde van dit wetsvoorstel licht daarin op in de vorm van verbetering van de huurbescherming, een realistischere huurprijs en meer kansen op de huurmarkt voor groepen die nu te vaak niet aan bod komen. Maar heel nadrukkelijk wordt ook de schaduwzijde belicht. Veel beleggers zijn bezorgd. Zij vrezen voor hun rendement en waarschuwen voor het risico van massale uitpolding van huurwoningen. Ook vermoeden zij dat zittende huurders geen toestemming zullen geven voor bijvoorbeeld verduurzaming, omdat woningen met een E-, F- of G-label na een jaar gekort zullen worden op het aantal punten en daardoor goedkoper worden. Bovendien verwachten de verhuurders die verduurzaming niet binnen een jaar te kunnen realiseren. Wat is de reactie van de minister op deze zorgen?

Wat betreft uitpolding vraag ik de minister om ons nog eens onderbouwd en heel concreet mee te nemen in zijn beeld van de omvang en de impact van deze te verwachten bijwerking van het wetsvoorstel. De gepresenteerde visies op dit punt gaan diametraal uiteen. Waarop baseert de minister de overtuiging dat dit effect binnen aanvaardbare proporties blijft? Heb ik de minister goed begrepen dat zijn departement met name ook op dit punt niet zal wachten op de evaluatie van de wet, maar ook tussentijds voortdurend de vinger aan de pols zal houden? Graag hoor ik van de minister welke mogelijkheden hij ziet om tijdig en effectief in te grijpen als deze bijwerking substantieel groter zou zijn dan hij nu verwacht. Sprekend over een vinger aan de pols vraag ik de minister ook naar de handhaving door de gemeenten. Zijn zij in staat om per 1 juli hun rol te vervullen? Staat de minister hierover in nauw contact met de VNG en hoe houdt hij zicht op de handhaving?

Voorzitter. Een breed en divers huuraanbod is van belang voor de volkshuisvesting. Ook uit dat begrip — ik vind een mooie term — spreekt iets van de taak van de overheid. Woningverhuur met een redelijk rendement past daarbij. Mijn fractie blijft daarom behalve voor betaalbare huur ook aandacht vragen voor redelijk rendabele verhuur. Ook op dat punt vraag ik de minister om zijn visie nog eens onderbouwd uiteen te zetten. Welke mogelijkheden ziet hij om een redelijk rendement te handhaven? Op welke wijze zouden de effecten van deze wet voor verhuurders bijvoorbeeld fiscaal gedempt kunnen worden? Zijn bijvoorbeeld het veronderstelde rendement in box 3 en de overdrachtsbelasting van 10,4% na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel niet onredelijk hoog? Zouden die in het Belastingplan 2025 dan ook niet naar beneden bijgesteld moeten worden? Mijn fractie begrijpt wel dat deze minister dat niet eigenstandig kan beslissen en is zich ook terdege bewust van de demissionaire staat van dit kabinet. Toch vraag ik de minister om een toezegging op dit punt, want ook demissionair regeren is vooruitzien.

Zoals ik al eerder zei, steunt de ChristenUnie-fractie het vertrekpunt van dit wetsvoorstel. Dat woord is, nogmaals, bewust gekozen, want ook na eventuele aanvaarding van dit wetsvoorstel is de huurmarkt niet af, laat staan de woningmarkt in breder perspectief. Het is van belang dat deze wet wordt aangevuld met beleid en wetgeving die bijdragen aan een verruiming van de woningvoorraad, betere benutting van de bestaande woonruimte, waarover we tijdens het beleidsdebat al uitgebreid spraken, en ook een gezond evenwicht tussen koop en huur. Graag nog een schets van dat kader en het bijbehorende tijdsplan.

Ten slotte vraag ik namens de fractie aandacht voor het mogelijk maken van subsidies en garantstellingen bij de bouw van middelhuurwoningen. Door Europese staatssteunregels kan dat nu niet. De minister gaf al eerder aan dat hij probeert om dat te veranderen, door in Europa te pleiten voor wijziging van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012. Mijn fractie staat positief tegenover het vergroten van het aanbod in de middelhuur. Ik vraag de minister om nog eens uiteen te zetten welke vormen van overheidssteun mogelijk zouden zijn na zo'n uitbreiding van het vrijstellingsbesluit, ook voor private partijen. Kan de minister daarnaast schetsen welke mogelijkheden er onder het huidige vrijstellingsbesluit zijn en toelichten of die al dan niet worden verruimd door de Wet betaalbare huur?

Met meer dan gebruikelijke belangstelling ziet mijn fractie uit naar de beantwoording door de minister.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van de heer Dessing.

De heer Dessing (FVD):

Ik heb met belangstelling naar het betoog van de ChristenUnie geluisterd. Zoals ik de ChristenUnie ken, is er een duidelijke afweging gemaakt tussen de verschillende argumenten voor en tegen deze wet. Als ik luister naar het betoog kan ik me toch niet aan de indruk onttrekken dat er wel heel veel vragen en opmerkingen, mitsen en maren worden gesteld. Het lijkt alsof we de huisjesmelkers als het ware willen ontzien en daarmee de huurders willen beschermen. Is de ChristenUnie het niet met onze fractie eens dat die balans ook weleens te veel kan doorslaan naar de andere kant, door een overregulerings-effect in deze wet?

De heer Talsma (ChristenUnie):

Nou, ik zou richting collega Dessing willen zeggen dat ik mijn bijdrage ben begonnen met namens mijn fractie te constateren dat te weinig regulering ons in ieder geval niet op het juiste punt heeft gebracht. Mijn fractie hoopt dat deze wet ertoe gaat bijdragen dat regulering wat meer effect gaat hebben. Als de heer Dessing uit mijn bijdrage heeft afgeleid dat de ChristenUnie van plan is om huisjesmelkers te ontzien, dan heeft hij mij verkeerd verstaan.

De voorzitter:

De heer Dessing? Nee? Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Perin-Gopie van de fractie van Volt.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Dank u wel, voorzitter. In Nederland hebben we te maken met een enorm tekort aan woningen. De enige en eerlijke reden hiervoor is dat er al decennialang te weinig woningen worden gebouwd. Er is in ons woonbeleid onvoldoende vooruitgekeken. Zo speelt de trend van mensen die alleen wonen al langer dan vandaag. Ook treedt in Nederland dubbele vergrijzing op: we worden ouder en er komen meer ouderen bij. En we maken beleid dat ouderen langer thuis blijven wonen, ondersteund met thuiszorg. En dan is er ook nog de bevolkingsgroei. Hierdoor is de woningmarkt een markt van enorme schaarste geworden. Op een goed functionerende markt leidt marktwerking tot de beste prijs-kwaliteitverhouding, maar op een schaarse markt gaan de producten naar de hoogste bidder. Het gevolg is dat de prijzen worden opgedreven en uiteindelijk alleen degene die het zich financieel kan veroorloven nog toegang heeft tot de markt. We zien dat op de woningmarkt. De prijzen van huurwoningen zijn door het dak geschoten. Mensen met een middeninkomen, zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen kunnen daardoor geen betaalbare woning meer vinden. En dat terwijl er een groot tekort is aan deze professionals en de samenleving van hen afhankelijk is. Door het woningtekort en de torenhoge huren zit de woningmarkt vast. Hierdoor zitten ook mensen vast in een woning die niet meer bij hun situatie past.

Momenteel lijkt wonen wel een luxe te zijn. Dat moet anders. Artikel 22, lid 2, van de Nederlandse Grondwet bepaalt dat de overheid moet zorgen voor huisvesting. Daarom is het goed dat de minister meerdere maatregelen heeft genomen om de marktwerking meer te reguleren. De Wet betaalbare huur, die vandaag voorligt, heeft de ambitie om ervoor te zorgen dat huurwoningen beter betaalbaar worden voor mensen met een middeninkomen. Dat is dus voor die politieagent, die leraar en die verpleegkundige. Die doelstelling ondersteunt mijn fractie. De vraag van mijn fractie die vandaag voorligt, is of deze wet dat doel gaat realiseren en of de wet technisch wel goed in elkaar zit.

Het wetsvoorstel steunt op vier pijlers. Pijler 1 is dat huurders beschermd worden tegen hoge huren. Dat wordt volgens mijn fractie wel gerealiseerd. Pijler 2 is: zorgen dat er een voldoende omvangrijk middenhuursegment wordt gerealiseerd. Daar heeft mijn fractie nog wel wat vragen over. Pijler 3 is: de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrijhuursector op peil houden. Ook daarover heeft mijn fractie nog wel wat vragen. En pijler 4 is: de verduurzaming van huurwoningen stimuleren. Volgens mijn fractie wordt dat wel gerealiseerd met deze wet.

Voorzitter. Mijn fractie vraagt zich af of dat voldoende aanbod in het middenhuursegment gerealiseerd zal worden. Blijft er na invoering van deze wet nog wel een voldoende omvangrijk middenhuursegment over? Heeft de huurder die we met deze wet proberen te beschermen tegen de uit de pan gerezen huurprijzen, straks überhaupt nog wel een huurhuis? Er zijn verschillende rapporten verschenen die hierover serieuze zorgen naar voren brengen. Meerdere fracties hebben in de schriftelijke ronde de minister hier ook over bevraagd. Onder meer zijn er fracties geweest die vragen hebben gesteld over het rapport van het Instituut voor Publieke Economie. In dat rapport wordt ervoor gewaarschuwd dat mensen met een laag inkomen, bijvoorbeeld jongeren of mensen die net zijn gescheiden, vaak nergens anders terecht kunnen dan in de vrije sector. Het rapport waarschuwt dat juist voor deze groep mensen straks minder huurwoningen te vinden zijn. Laat ik voorstellen

dat de Voltfractie vindt dat woningen betaalbaar moeten zijn. Vooralsnog gelden alleen in de sociale sector maximale huren. En in de vrije sector mogen huizenbazen ruim meer vragen. Dat leidt vaak tot buitensporig hoge huren. Dat vindt Volt zeer onwenselijk.

De minister voerspelt dat door deze wetsaanpassing straks bij 157.000 huizen de huren omlaaggaan. Dat is natuurlijk heel mooi. Maar het rapport van het IPE waarschuwt voor nadelige bijeffecten van de huurprijsregulering. Vooral kleine particuliere beleggers en huizenbazen die een paar woningen in de verhuur hebben, dreigen deze huurwoningen te zullen verkopen uit vrees dat hun verdiensten worden aangetast. Als deze woningen van middenhuur naar middenkoop gaan, dan leidt dat er niet toe dat deze zelfde huurders ineens kopers worden. De koopmarkt kent namelijk een enorme schaarste. Bovendien is de groep mensen die in het middenhuursegment huurt, vaak niet in staat om een hypotheek te krijgen voor vergelijkbare koopwoningen.

Voor het oplossen van de tekorten moet veel nieuwbouw worden gerealiseerd. De zorg van de Voltfractie is dat het nog een tijd duurt voordat we die enorme woningkrapte hebben opgelost. Leidt deze wet niet op korte termijn tot nog meer woningkrapte onder mensen met een middeninkomen, die veelal afhankelijk zijn van middenhuurwoningen? Kan de minister de gevonden balans nog eens toelichten? Waar gaat de middenhuurder wonen als de voorspellingen van de minister niet uitkomen?

Daarbij wil ik specifiek ook ingaan op de groep verhuurders die een huurprijs boven de liberalisatiegrens hanteert en dus binnen de overgangstermijn van één jaar de huur omlaag moet brengen naar de maximale middenhuurprijs. Verschillende partijen geven aan dat ook onder deze groep verhuurders het risico op verlies van middenhuurwoningen naar de koopsector aanzienlijk is. Mijn vraag aan de minister is: zou het vanwege deze overgangstermijn niet beter zijn om de wet al na één of twee jaar te evalueren in plaats van pas over vijf jaar? Mijn fractie heeft er namelijk grote zorgen over dat, als we er pas na vijf jaar achter komen dat er toch wel een flink aandeel middenhuur is verdwenen, we dat aandeel niet meer zo snel terugkrijgen.

Voor deze groep verhuurders wil ik ook meteen doorvragen op het punt van de rechtszekerheid. Voor de Voltfractie was de beantwoording in de schriftelijk ronde nog niet helemaal helder. De verhuurders moeten binnen een jaar hun huurprijzen verlagen, terwijl ze uitgaven van een hogere huur, die zij in de contracten met hun huurders hadden afgesproken. Ik vraag de minister hoe dat zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid die wij als wetgever hebben om voor rechtszekerheid te zorgen. Leidt deze korte overgangstermijn er niet toe dat er rechtsonzekerheid ontstaat voor de verhuurder? En zouden wij rekening moeten houden met een golf aan rechtszaken, of dreigementen daarmee, om dit als verhuurders aan te vechten? En kan dit dan de toets bij de rechter doorstaan? Rechtsonzekerheid voor verhuurders is ook rechtsonzekerheid voor bewoners, wat weer leidt tot bestaansonzekerheid.

Voorzitter. De derde pijler van dit wetsvoorstel: de investeringsbereidheid in de vrijhuursector op peil houden. De minister geeft aan dat het aanbod van betaalbare middenhuurwoningen moet worden vergroot via nieuwbouw. Of

en hoe snel dit realiseerbaar is, is discutabel, mede omdat vanuit de bouwsector is aangegeven dat het heel moeilijk is om voor nieuwbouwprojecten de businesscase sluitend te krijgen. Bouwkosten en financieringskosten stijgen en de huurprijzen moeten dan dus meestijgen, zeggen zij.

Er moet gewoon meer geld bij. Volgens mij is dat de enige conclusie die we kunnen trekken. Een van de manieren waarop dit kan, is als de overheid mag ingrijpen in deze markt. Hiervoor moet de DAEB-vrijstelling worden aangepast. De minister heeft zich de afgelopen periode in Brussel heel goed ingezet om meer ruimte in de regelgeving en een uitbreiding van de DAEB-vrijstelling naar de middenhuur te realiseren. Kan de minister aangeven hoe dat proces er nu voorstaat en welke stappen nog gezet moeten worden door zijn opvolger om de DAEB-vrijstelling aan te passen? Welke maatregelen dient de volgende minister te nemen om te zorgen dat er voldoende gebouwd wordt voor het middenhuursegment, als deze wet wordt aangenomen? En wat moet er naast de DAEB-vrijstelling nog meer gerealiseerd worden om te zorgen dat er voldoende nieuwbouwwoningen voor de middenhuur kunnen worden gerealiseerd, vraag ik de minister.

Voorzitter. Zoals u merkt, heeft Volt nog wat vragen. Wij zijn dan ook heel benieuwd naar de beantwoording van de minister.

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van Meenen van de fractie van D66.

De heer Van Meenen (D66):

Dank u wel, voorzitter. De fractie van D66 is blij dat we deze wet nu kunnen behandelen, met deze minister. Mijn fractie heeft veel waardering voor de inzet die hij tot op het laatste moment betoont op dit belangrijke dossier. Dat geldt overigens ook voor zijn ambtenaren. Daarnaast feliciteren wij hem natuurlijk met het slagen van zijn dochter. Ja mensen: het is gelukt.

Zoals door mij in deze Kamer is aangevoerd in het visiedebat over wonen en bouwen, hecht D66 er sterk aan dat het sociale grondrecht huisvesting weer het uitgangspunt wordt van het woonbeleid, zoals het ooit bedoeld is geweest. Een woning is meer dan vier muren en een dak om je te beschermen tegen de elementen. Dat is de fysieke dimensie. Het is zeker meer dan een belegging; de economische dimensie. Een woning is de voorwaarde voor deelname aan de samenleving. Dat is de sociale dimensie.

Veel mensen kunnen vandaag de dag niet beginnen met het opbouwen van hun leven omdat ze geen woning kunnen vinden. Vorig jaar hebben we het woningtekort geraamd op 390.000 woningen. Dan denk ik vooral aan jongeren, aan starters en aan mensen met heel normale inkomens die niet meer in de steden kunnen wonen, politieagenten, verpleegkundigen, jongerenwerkers en natuurlijk ook leraren. Als leraar heb ik zelf ervaren hoe belangrijk het is dat je kunt wonen in de gemeente waarin je lesgeeft, dat je gewoon op huisbezoek kunt gaan en dat je je oud-leerlingen en leerlingen tegenkomt in de straat. Dat is zo belangrijk.

Leraar zijn is meer dan alleen een vak geven. Het is kinderen meenemen in de samenleving. Daarvoor is die nabijheid van belang. Dat is in een aantal gemeenten gewoon niet meer mogelijk. Dat is slecht.

Voorzitter. Hoe belangrijk is het ook niet dat we geen scholen krijgen met alleen maar kinderen van rijke ouders of alleen maar kinderen van arme ouders? Juist mensen met normale inkomens, zo tussen de €40.000 en €60.000 per persoon, vormen het fundament van een stad, het fundament van een samenleving. Zij moeten met elkaar kunnen wonen. Het woningtekort is ook een probleem van betaalbaarheid. Geen woning hebben, betekent vaak niet voldoende geld hebben om een passende woning te betalen. De wet die we vandaag behandelen, de Wet betaalbare huur, versterkt de bescherming van huurders tegen te hoge huren en vergroot hun perspectief op een betaalbare woning van goede kwaliteit. In het eerdergenoemde visiedebat heb ik ook betoogd dat huurders en kopers gelijker moeten worden behandeld. Daar draagt deze wet zeker aan bij.

Tegelijkertijd ziet mijn fractie ook dat deze wet slechts een deel van de oplossing voor het woningtekort kan bieden. Mogelijk heeft de wet ook negatieve neveneffecten. Zolang de schaarste zo groot is, bestaat het risico dat een toename van de betaalbaarheid van woningen ten koste gaat van de beschikbaarheid van woningen, omdat het verhuren van woningen niet rendabel genoeg meer zou zijn. Met deze wet wordt er gedraaid aan de knop van de opbrengsten van het verhuren. Wat voor mogelijkheden ziet de minister om de kosten voor het verhuren, dus de belastingdruk op verhuurders, te verlichten?

Het is voor de fractie van D66 duidelijk dat er meer nodig is: meer regie, meer tempo en meer nieuwbouw, optoppen, splitsen en straatjes erbij. We hebben de voortgangsrapportage van het Programma Woningbouw al van de minister ontvangen. De komende tijd verwachten we rapportages van de overige programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda, waaronder het Programma Betaalbaar wonen. Kan de minister vooruitlopend op die rapportages aangeven hoe met name de meest kwetsbare woningzoekenden, zoals mensen die dakloos zijn, mensen met een laag inkomen, jongeren en migranten, perspectief op een betaalbaar huis wordt geboden?

De heer Dessing (FVD):

Ik hoor de heer Van Meenen heel vurig pleiten voor wonen als een recht en als fundament van de samenleving. Daar ben ik het uiteraard helemaal mee eens, maar hoe beoordeelt de heer Van Meenen dan de neveneffecten in met name de studentenwoningen? De verwachting is dat er wellicht 60.000 studentenwoningen zullen verdwijnen. Studenten vormen juist in de grote steden datzelfde fundament van de samenleving. Zij hebben het recht om te starten met een goede studentenwoning. Heeft deze wet daar niet een negatief effect op?

De heer Van Meenen (D66):

Er worden natuurlijk allerlei doemscenario's geschetst. Voorlopig zeg ik het volgende. Heel veel studenten kunnen niet eens een woning of een kamer vinden. Laten we zorgen dat de huizen die er zijn, een betaalbaardere huur krijgen. Dat helpt uiteindelijk iedereen. Ook met dat uitponden —

hoe verzin je dit soort woorden! — met het verkopen van huurhuizen ga ik er nog steeds van uit dat het ook mogelijk moet zijn dat huizen verkocht worden aan socialere verhuurders, die wél een passende prijs voor hun woning vragen. Ik ben dus niet zo somber over dat effect als de heer Dessing.

De heer Dessing (FVD):

Maar zegt de heer Van Meenen daarmee dat de studenten die dan uit die studentenwoningen gaan, dan maar in een goedkope studentenhuurwoning moeten komen? Dan is dan toch de enige optie die er voor ze overblijft, juist als er ontspanning wordt? Dat gaat namelijk wel gebeuren.

De heer Van Meenen (D66):

Nou ja, dat is de veronderstelling van de heer Dessing. Ik heb ook vragen bij de ongewenste neveneffecten, maar net als de heer Dessing kan ik de toekomst niet voorspellen. Ik zie wel dat er in dit debat allerlei gelegenheidsargumenten worden aangevoerd, wellicht van beide kanten, om het scenario zo rooskleurig of zo somber mogelijk te schetsen, afhankelijk van waar je terecht wil komen. Ik ben zo ver nog niet. Ik heb hier ook vragen over gesteld aan de minister. Ik wacht zijn antwoord hierop af.

De voorzitter:

De heer Schalk was eerder, meneer Kemperman.

De heer Schalk (SGP):

We gaan heel snel door; dan kan de heer Kemperman ook. Even terug naar scenario's. Laten we het geen doemscenario's noemen. Er zijn gewoon scenario's die worden geschetst. Iedereen ziet het aankomen dat er effecten zijn als deze wet doorgaat. Stel u nou voor dat er heel veel huurwoningen verkocht gaan worden. Denkt de heer Van Meenen dan dat juist de groep die nabij moet wonen, de maatschappelijke laag die tussen de €40.000 en €60.000 verdient, in staat zal zijn om mee te dingen in die koop? Die komt dan toch alleen maar verder op afstand?

De heer Van Meenen (D66):

Misschien toch even als start: ook de huidige huurwoningen hebben al een eigenaar. Het is niet zo dat er nu woningen zijn die in het bezit zijn van iemand en woningen die niet in het bezit zijn van iemand. Nee, ook huurwoningen hebben een eigenaar. Verkopen betekent dus alleen maar het wisselen van eigenaar. Ook die nieuwe eigenaar kan weer besluiten tot verkoop. Dat is misschien iemand die hele andere argumenten hanteert om dat te doen. Dat zijn misschien ook wel sociale argumenten. Laten we eens gek doen: laten we eens veronderstellen dat die mensen er zijn. Sterker nog, we weten dat die mensen er op dit moment ook al zijn. Ik zie de hele beweging die deze wet in gang zet, dus ook een beetje als afscheid nemen van de echte cowboys op deze markt. Ik mag hopen — maar ik ben een optimist; daarom ben ik een D66'er — dat dat ook gaat gebeuren, dat dat óók een effect is.

De heer Schalk (SGP):

Ik wist niet dat optimisme gekoppeld was aan D66'er zijn.

De heer Van Meenen (D66):

Zeker. Zo hoort het natuurlijk wel.

De heer Schalk (SGP):

Volgens mij is dat breder te krijgen. Mensen die een huis te verhuren hebben, zijn op de een of andere manier vermogende mensen. Anders heb je niet iets te verhuren; dan heb je het allang verkocht. Als je op grond van deze wet gaat uitponden, oftewel je huis gaat verkopen, dan doe je dat natuurlijk omdat je anders te weinig rendement hebt. Dan ga je dus niet zeggen: ik zet mijn huis te koop voor een laag bedragje, want ik wil zo graag sociaal zijn. Met andere woorden, die huizenmarkt is al helemaal op de top. Juist de mensen uit het maatschappelijke middensegment kunnen niet kopen. Ze krijgen geen hypotheek.

De heer Van Meenen (D66):

Ja, dat kan zo zijn. Als het huis inderdaad verkocht wordt, kan dat zijn aan de huidige bewoners, maar het kan ook zijn dat dat niet lukt. Ik begrijp dat. Daarom is deze wet op zichzelf ook niet voldoende om alle problemen op te lossen, ook niet voor deze middenhuur. Maar we kijken ook naar de huidige situatie, waarin de mensen die die woningen zouden kunnen huren als ze een passende huurprijs zouden hebben, dat op dit moment al niet meer kunnen doen. Dat zijn die leraren en die politieagenten. Die komen er gewoon niet eens in.

De heer Kemperman (BBB):

Ik ga toch even door op wat meneer Schalk net zei, maar dan wat concreter. We zijn het er hier in het debat over eens en ik hoor in heel veel bijdragen zeggen dat we verwachten dat er huurwoningen verkocht gaan worden en dat het deel dat we nu onder de regulering brengen, verkleind gaat worden. Daar zitten dus wellicht die leraren en die politieagenten in. Een concrete vraag aan de heer Van Meenen: heeft u een idee wat iemand die tussen de €40.000 en €60.000 verdient aan hypotheek kan besteden?

De heer Van Meenen (D66):

Nou, niet echt, op dit moment. Ik ben niet in de situatie dat ik een woning zoek en ook niet in de situatie dat ik zo'n inkomen heb, dus ik weet het nu gewoon niet, maar ik schat in zo'n vijf ton.

De heer Kemperman (BBB):

Dat is een interessant antwoord. U kunt straks even naar de Rabo HypotheekCheck gaan, gewoon op internet. Iemand die tussen de €40.000 en €60.000 verdient, krijgt op dit moment een hypotheek van tussen de €180.000 en €250.000. U praat dus over dingen met een gemak dat ik stuitend vind. Die leraar waar u voor opkomt, wordt straks wel uit die huurwoning gezet of kan die niet vinden. Die is aangewezen op koop. Misschien is er een heel sociale verkoper die bereid is om voor een woning van vier ton een heel groot gat te laten, omdat hij niet meer kan betalen dan tweeënhalve ton op basis van zijn inkomen van €60.000. Dan vergeten we ook voor het gemak maar even de overdrachtsbelasting. Ik hoor u allerlei prachtige ideeën opperen, maar het klopt gewoon niet. U heeft de cijfers niet paraat. Ik vind het eigenlijk wel jammer dat u zo'n gloedvol betoog

houdt en het dan niet weet. U noemt vijf ton. Nou, need I say more?

De heer **Van Meenen** (D66):
Ik ging natuurlijk uit van tweeverdieners; dat begrijpt u wel.

Voorzitter. Als dit het niveau wordt van onze discussie, dan heb ik daar toch wel moeite mee, want het gaat hier namelijk ook helemaal niet om. Het gaat om het beheersen van de huur. De heer Kemperman haalt hier een situatie naar voren waarin die koop mogelijk zou zijn. Nou, we gaan het allemaal zien. Mijn stelling is: de verkoop van huidige huurwoningen zal zich voor een belangrijk deel ook vertalen in huurwoningen. De heer Kemperman gaat er in zijn volledigheid van uit dat het alleen maar de huidige bewoners zijn die dat zouden moeten kunnen betalen. Ik bestrijd dat. Dat hoeft helemaal niet het geval te zijn. Het kunnen ook sociale huurders zijn.

De **voorzitter**:
Tot slot, de heer Kemperman.

De heer **Van Meenen** (D66):
En als ik dan even aan de heer Kemperman mag vragen wat iemand met zo'n inkomen nu op dit moment aan huur zou betalen voor zo'n woning, heeft de heer Kemperman dat dan paraat?

De **voorzitter**:
De heer Kemperman had nog recht op een laatste vraag.

De heer **Kemperman** (BBB):
Jazeker, dat heb ik paraat. Dat zijn inderdaad woningen die €200 tot €300 boven de WWS-huur zitten. Maar ik denk dat de leraar en de agent heel graag in die woningen willen blijven wonen in plaats van met twee ton op zak op zoek te moeten naar een woning die €400.000 kost en nog eens keer €20.000 tot €30.000 aan overdrachtsbelasting. Die mensen vinden dat niet.

Voorzitter. Ik wil toch even terugkomen op het niveau van debatteren. Als ik een concrete vraag stel en u geeft evident een antwoord dat zo de plank mislaat, dan mag ik u daar best mee confronteren. Dat is een fatsoenlijke vraag die ik u stel.

De heer **Van Meenen** (D66):
Zeker. Zeker. Dat neem ...

De **voorzitter**:
Via de voorzitter graag.

De heer **Van Meenen** (D66):
... ik terug. Maar laten we even wel wezen. Als deze mensen een huur betalen die €200 — ik volg nu de heer Kemperman — boven de grens ligt die we nu met elkaar gaan instellen, dan zijn we ook met elkaar bezig om ervoor te zorgen dat mensen die nu een dergelijke zeer hoge huur kunnen betalen, ook een navenante hypotheek kunnen krijgen. Dan

wil ik de berekening nog weleens opnieuw maken. Als jij zo'n hoge huur kunt betalen en je op basis daarvan van banken binnenkort een hypotheek mag nemen, dan kom je echt veel hoger uit dan het bedrag dat de heer Kemperman nu neemt.

De **voorzitter**:
De heer Van Meenen vervolgt zijn betoog. Ik wil de discussies nu graag via de voorzitter.

De heer **Van Meenen** (D66):
Voorzitter. Mijn fractie vraagt in het bijzonder naar het effect voor jongeren. Jongeren betalen gemiddeld meer dan de helft van hun inkomen aan woonlasten. Jongeren die een woning huren van een particuliere verhuurder — dat zijn veruit de meeste jongeren die huren — zijn zelfs 61% van hun inkomen kwijt aan de huur. Jonge mensen die aan het begin van hun volwassen leven staan, betalen naar verhouding het meest voor hun woning. Niet voor niets heeft de Landelijke Jongerencoalitie Wonen ons allen met klem opgeroepen om voor deze wet te stemmen. Maar er bereiken ons ook geluiden dat deze wet nadelig zou uitpakken voor jongeren, omdat de vaak slecht onderhouden huizen met gedeelde voorzieningen en krappe kamers die zij nu met een tijdelijk contract voor de hoofdprijs huren, zouden worden verkocht. Het lijkt mijn fractie wenselijk dat dit soort uitwassen worden ontmoedigd door deze wet, maar we begrijpen ook dat als studenten moeten kiezen tussen een tochtige bezemkast in een studentenstad of de zolderkamer bij hun ouders, ze de bezemkast toch graag willen behouden.

Kan de minister aan de hand van enkele voorbeelden illustreren wat deze wet betekent voor jongeren, nu en over een aantal jaar? Kan de minister hierbij onderscheid maken tussen de gevolgen van het oprekken van de puntengrens en het dwingend maken het puntenstelsel? De dochter van de minister is net geslaagd en wil na de zomer misschien wel studeren en op kamers gaan in een andere stad. Wat voor perspectief biedt deze wet haar en andere studenten? Mijn fractie hoort ook graag wat er verandert voor de werkende jongeren, met name in de grote steden, die geen aanspraak kunnen maken op studentenhuysvesting en achteraan in de rij staan voor sociale huurwoningen.

Voorzitter. In het Besluit betaalbare huur wordt een woning gedefinieerd als "zelfstandig" als die wordt bewoond door maximaal twee personen of door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden van drie of meer personen. In de toelichting op de definitie staat dat een duurzaam gemeenschappelijk huishouden meestal bestaat uit stellen of gezinnen. In de praktijk dwingt het woningtekort mensen om na hun opleiding of studie samen een woning te huren. Bovendien zijn er mensen die samenwonen met anderen verkiezen boven alleen wonen. De Raad van State heeft geadviseerd om de aanscherping van de definitie nader toe te lichten. In de nota naar aanleiding van het tweede verslag heeft de minister aangekondigd de toelichting aan te vullen. Kan de minister in dit debat een voorschot nemen op die aanvullende toelichting en nog eens reflecteren op de gevolgen van de aanscherping van de definitie voor mensen die nu een woning delen en hun verhuurders? Wat zijn de verwachte gevolgen voor het delen van woonruimte? Bestaat het risico dat verhuurders een woning eerder zullen

verhuren aan bijvoorbeeld twee goedverdienende expats in plaats van aan drie net afgestudeerde jongeren?

Voorzitter. De minister is net als D66 voorstander van hospitaerverhuur. Hospitaerverhuur kan woonruimte bieden aan studenten en mensen die uit elkaar gaan en op stel en sprong woonruimte nodig hebben. Hospitaerverhuur heeft ook andere voordelen, zoals het tegengaan van eenzaamheid onder ouderen en jongeren en het begeleiden van jongeren die zelfstandig wonen. Welke gevolgen heeft deze wet voor hospitaerverhuur?

Voorzitter. Dan over de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid. De gemeenten krijgen een toezichthoudende rol. Ze helpen huurders bij het afdwingen van een lagere huurprijs door zelf een puntentelling op te stellen of deze op te vragen bij de Huurcommissie, en ze bestraffen verhuurders die zich niet houden aan de nieuwe norm. Welke lessen kunnen er worden getrokken uit de ervaringen met de Wet goed verhuurderschap, die nu bijna een jaar in werking is?

De Huurcommissie zal ook zaken van middenhuurders gaan behandelen en zal door het dwingend worden van het WWS vaker huurprijzen toetsen. Voor het vertrouwen in de overheid is het belangrijk dat huurders met deze wet daadwerkelijk een betaalbare huur krijgen en niet aanlopen tegen eindeloze wachttijden bij de Huurcommissie of gemeenten door een gebrek aan capaciteit. De speciale rapporteur van de Verenigde Naties heeft aanbevolen om de capaciteit van gemeenten te versterken, zodat burgers hun recht op adequate huisvesting kunnen verzilveren respectievelijk realiseren. Hoe ziet de minister de capaciteit bij de gemeenten en de Huurcommissie? Mevrouw Perin-Gopie vroeg daar ook al naar, meen ik. Mogen we ervan uitgaan dat deze capaciteit op peil is?

Voorzitter. De minister heeft aangegeven dat partijen duidelijkheid nodig hebben voor 1 juli. Volgende week stemmen wij over deze wet, dus dan is die duidelijkheid er. Bij huurders lijkt er onduidelijkheid te bestaan over wanneer zij hun systemen voor woninggegevens gereed moeten hebben en bestaat de wens om de ingangsdatum van de wet te verplaatsen, bijvoorbeeld naar 1 januari. In het kader van de uitvoerbaarheid vragen wij de minister wat het aannemen van deze wet exact betekent per 1 juli voor huurders en huurlaars. En wat zijn de gevolgen van het eventueel verplaatsen van de ingangsdatum?

Voorzitter. De volkshuisvesting is een terrein waarop zeer veel factoren van invloed zijn. Toch is het van belang om de individuele gevolgen van deze wet, voor zover mogelijk, goed te volgen. Het gaat immers om de verwezenlijking van een fundamenteel recht en een voorwaarde voor een vrij en gezond leven. Hoe gaat de minister dit vanaf dag één doen, in het bijzonder voor de eerdergenoemde kwetsbare woningzoekenden: jongeren, migranten en mensen met lage inkomens?

Voorzitter. De toekomst laat zich moeilijk voorspellen. Als mijn fractie de belangen van de verhuurders tegen die van de huurders afweegt, dan wegen de belangen van de huurders het zwaarst. Zij hebben jarenlang te veel moeten betalen voor woningen, veelal om het rendement voor de verhuurders op te brengen. Maar mijn fractie moet ook de belangen wegen van de huurders die nu een te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur en van de mensen

die niet eens in een huurwoning terecht kunnen en op de korte termijn door deze wet misschien wel verder van huis raken. Daar gaat mijn fractie zich op beraden. We wachten de beantwoording van de minister met belangstelling af.

Tot zover.

De voorzitter:
Ik dank u wel.

De heer Van Meenen (D66):
Ik u ook.

De voorzitter:
Dan is nu het woord aan mevrouw Nanninga van de fractie van JA21.

Mevrouw Nanninga (JA21):
Dank u wel, voorzitter. Vandaag zien we in dit huis een van de slotakkoorden van de nieuwe bestuurscultuur, waar het demissionaire kabinet zo hoog van opgaf. Dit gevallen kabinet wil, terwijl het volgende kabinet nota bene al bekend is en misschien zelfs deze week al aantreedt, proberen om een problematische wet er nog even doorheen te schuiven. Hier scheiden onze wegen, zal ik maar zeggen. Maar dit afscheidscadeautje blijven wij niet. Merci.

Vandaag besluiten we hier in dit huis of we de huurmarkt nog verder vastdraaien of dat we misschien gaan inzien dat meer en meer regeldruk deel is van het probleem op de Nederlandse huur- en woningmarkt. De wet regulering middenhuur heeft grote consequenties voor ten minste twee groepen Nederlanders: particuliere verhuurders en huurders. Want laten we wel wezen: zo moeilijk als het de verhuurder wordt gemaakt om te verhuren, zo moeilijk wordt het voor de huurder of de aspirant-huurder om te kunnen huren. Deze twee groepen representeren twee kanten van dezelfde medaille.

Daarnaast worden we geconfronteerd met ernstige bezwaren tegen deze wet vanuit diverse hoeken van de samenleving. De Stichting Fair Huur — dus niet de "stichting verhuur" — geeft aan dat 83% van haar leden overweegt om hun huurwoningen in de grote steden te verkopen. Daarnaast geeft ze aan dat ruim 60% van de huurwoningen in de vier grote steden niet meer rendabel is wanneer deze wet in werking treedt. Slechts een kwart van de te verkopen woningen is dan betaalbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Dat debat met mevrouw Janssen werd net een beetje afgekapt, maar die woningen komen helemaal niet beschikbaar voor mensen met een middeninkomen. Dat geldt slechts voor een kwart daarvan. De rest wordt gewoon duur. Het gat tussen betaalbare huur en koop wordt dus heel groot.

De minister heeft aangegeven zich niet in die cijfers te herkennen, maar voor mijn fractie zijn dit soort signalen wel tekenend, want ook de onderzoeken van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de NVM, en de experts van CBRE laten een soortgelijk beeld zien. De zinloze regelgeving jaagt beleggers weg, terwijl we die hard nodig hebben om meer huizen te bouwen. Ik geloof dat iedereen het hier eens is

met de uitspraak: bouwen, bouwen, bouwen. Wat zegt De Nederlandsche Bank? Meer regels is minder verhuisbewegingen. Speel domme spelletjes, win domme prijzen. Dat is slecht nieuws, niet alleen voor onze woningmarkt, maar ook voor onze hele economie. Wetenschappers van vooraanstaande instituten spreken zich hier ook over uit. Experts, zoals professor Boelhouwer van de TU Delft en professor Francke van de UvA, hebben hun zorgen geuit over de potentiële effecten van deze wetgeving. Beleggers halen onder de streep meer huurwoningen van de markt, wat per saldo leidt tot minder huurwoningen. En wat doet een groot bedrijf, zoals Heimstaden? Het verkoopt huurpanden vanwege de lage opbrengst en de hoge kosten. Zo raken we alleen maar meer huurwoningen kwijt.

Het Adviescollege toetsing regeldruk en de Nederlandse orde van advocaten hebben ook hun kritiek geuit, met name over de coherentie van het wetsvoorstel en de mogelijke aantasting van het eigendomsrecht, dat beschermd is door het EVRM. Kortom, er zijn talloze instanties en organisaties die hun zorgen uiten over deze wet. Uit praktijkvoorbeelden in andere landen is gebleken dat er echt desastreuze bijeffecten kunnen optreden. De heer Kemperman noemde al Catalonië en Berlijn, maar ook in Zweden is dit al geprobeerd en heeft men gefaald. In eerste instantie denk je: joepie, minder huur. Maar de langetermijneffecten zijn niet gunstig. Kan de minister op z'n minst erkennen dat er risico's kleven aan deze wet? Zou de minister kunnen erkennen dat de mogelijkheid bestaat dat dit helemaal verkeerd uitpakt? Durft hij dat op z'n minst toe te geven? Zo ja, is hij het dan ook met onze fractie eens dat het getuigt van weinig democratisch besef om nu zo'n hele riskante wet aan te laten nemen, terwijl misschien volgende week al een andere minister van een nieuw kabinet politiek en staatsrechtelijk gezien verantwoordelijk wordt voor de consequenties van dit plan? Ik snap dat er nog even snel een succesje op het conto moet worden geschreven. Dat is misschien een leuke opstap naar een volgende baan, bijvoorbeeld in Rotterdam, maar dat is natuurlijk niet de bedoeling van wetgeving.

In De Telegraaf van vandaag formuleert de heer Verwoerd, het hoofd onderzoek van CBRE, een grote speler op de huurmarkt, het aldus: "De verantwoordelijke ambtenaren en de minister zouden gewoon eens een basisboekje economie over vraag en aanbod moeten lezen." In dit verband wil ik ook graag een artikel aanhalen dat vanmorgen in Het Financieele Dagblad verscheen. Dit artikel legt keurig de gevolgen bloot van het invoeren van huurprijsmaximering als middel tegen hoge huren, met internationale voorbeelden waarin het uiteindelijk heeft geleid tot een verergering van het woningtekort. Maatregelen om de huur te maximaliseren zorgden inderdaad voor lagere huren — dat is het punt — maar ook voor een sterk verminderd aanbod van huurwoningen omdat verhuurders minder gaan verhuren. Meer mensen willen vervolgens in die goedkope woningen wonen, dus de vraag neemt enorm toe. Maar goed, die verhuurders wilden af van de geregleerde huurprijs en het aanbod nam af zoals voorspeld. De markt loopt vast. Kortom: er zijn ons echt al voldoende internationale voorbeelden voorgeleefd om daar lessen uit te trekken.

Er is grote woningnood en er liggen allerlei negatieve adviezen. Vanwege politieke druk ... Ik snap dat het een prettig snel douceurtje lijkt en het komt ook goed over bij mensen. Als jij aan iemand vraagt "wil je minder huur betalen", dan denk ik dat helemaal niemand gaat zeggen

"nee, ik wil graag veel huur betalen". Ik snap dat kortetermijnbevredigingsaspect erin dus wel. Maar op de lange termijn is het geen goed idee en dat is ook al uitvoerig bewezen in het buitenland. Waarom denkt de minister dat dit in Nederland anders uit zal pakken dan in landen waar dit al is gebeurd? Wij zijn reuzebenieuwd.

Voorzitter, dank u wel. Tot zover.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Meijer van de fractie van de VVD.

De heer Meijer (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Dit is het laatste optreden van deze minister in deze functie in deze Kamer. Het zal even wennen zijn. Mijn fractie was en is het soms niet met hem eens, maar wij waarderen zijn energie en dossierkennis. Maar in onze inbreng vandaag zal van die warme gevoelens wat minder te merken zijn!

Het is eerder gezegd: het woningbestand in Nederland heeft een bijzondere samenstelling. Een kleine 60% bestaat uit koopwoningen; ruim 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Dat laatste is internationaal gezien een hoog percentage, want elders ligt het tussen de 10% en 15%. De beide segmenten die ik noemde, worden financieel en/of fiscaal gestimuleerd. Dat geldt niet voor de tussenliggende vrije huursector, die slechts zo'n 8% van de voorraad beslaat. Het is een sector die de laatste jaren wel fors is gegroeid.

De VVD-fractie onderkent dat zich in die sector reële problemen voordoen. Daarbij is lokaal soms sprake van excessieve huren. Het is goed dat de problemen in het voorleggende wetsvoorstel aan de orde worden gesteld, maar over de analyse van de oorzaken van die problemen, over de voorgestelde oplossingen en over de effecten en neveneffecten daarvan is nog wel discussie mogelijk. Het is een complexe materie; de hoeveelheid informatie is groot en de veelal gezaghebbende opvattingen lopen behoorlijk uiteen. Het is dan ook teleurstellend dat we onszelf zo weinig tijd hebben gegund om dit wetsvoorstel te behandelen. Het gaat toch om een stelselwijziging binnen een toch al complex systeem. Al vijf weken nadat het voorstel voor het eerst voor procedure stond geagendeerd, behandelen we het vandaag plenair.

Toen ik me de afgelopen tijd aan het inlezen was, steeg de behoefte aan bijvoorbeeld een technische briefing. Ik kreeg wel het verlangen om eens deskundigen met uiteenlopende meningen met elkaar te confronteren. Natuurlijk weet ik ook wel dat die behoefte aan extra voorbereidingstijd groter is als je kritisch bent op een wetsvoorstel. Maar er is door ons en anderen in deze procedure niets onredelijks gevraagd. Toch stond de datum van deze behandeling voor de meerderheid vanaf het begin vast. Laten we ervoor zorgen dat we als medewetgever in de toekomst meer zijn dan het laatste vinkje dat de minister nog moet ophalen en dat we op inhoud toegevoegde waarde leveren. Maar laat ik het vooral bij mezelf houden: ik heb geen goed gevoel overgehouden aan deze procedure.

De problemen met hoge huren, al dan niet in relatie tot het inkomen van de huurder, komen het meest prangend in de

grote steden voor. Dat komt met name doordat in deze gebieden de schaarste het grootst is, maar die hoge prijzen gelden niet alleen voor de vrije huursector. Ingrijpen in die sector betekent natuurlijk ook iets voor de dynamiek tussen die segmenten. Het middensegment is van groot belang voor de doorstroming. Als de nieuw vastgestelde huren en de markthuurlen te ver uit elkaar komen te liggen, beperkt dat de doorstroming nog verder. Huurders blijven zitten waar ze zitten. De minister is optimistischer dan mijn fractie over de consequenties van het voorstel voor de doorstroming. Daar komen we vandaag waarschijnlijk niet uit, maar dit benadrukt wel dat we het probleem niet te geïsoleerd moeten beschouwen.

Er zijn al verschillende maatregelen genomen om de problemen aan te pakken. Zo hebben we de afgelopen maanden hier de Wet vaste huurcontracten en de Wet maximering huur en wat langer geleden de Wet goed verhuurderschap aangenomen. Ligt de oplossing dan in een volgende wet? Kan de minister zich voorstellen dat partijen die we hard nodig hebben om te investeren in onze huisvesting, ontmoedigd raken door deze stapeling van regelgeving? En dan heb ik de opkoopbescherming, de verhuurvergunning, de inkomensafhankelijke huurverhoging, de WOZ-cap en de verhoging van de overdrachtsbelasting nog niet eens genoemd. De aanbodzijde is gebaat bij minder in plaats van meer regelgeving. Heeft de minister weleens op meta-niveau gekeken naar de veelheid aan regelgeving die over de sector is uitgestort? Hoe meer regelgeving, hoe minder investeringsbereidheid.

Voorzitter. In een debat als dit worden de verschillen vaak benadrukt. Daarom is het goed om te benoemen dat we het wel breed eens zijn over de primaire oplossing. De belangrijkste oorzaak van het niet meer goed functioneren van de woningmarkt is schaarste. Er moeten woningen toegevoegd worden. Het is goed dat de minister met institutionele beleggers en corporaties afspraken heeft gemaakt over de bouw van in totaal 100.000 middenhuurwoningen in de komende jaren. Die ambitie roept bij onze fractie wel de vraag op waarom dit wetsvoorstel geen horizonbepaling kent, want in een markt zonder schaarste is het prijsmechanisme toch het beste reguleringinstrument, sprak de liberaal. We hebben wel alle partijen nodig, dus voor ons is een belangrijk toetsingspunt van dit wetsvoorstel en de onderliggende besluiten wat zij doen met de investeringsbereidheid van alle onderscheiden partijen. Dat geldt voor nieuwbouw, maar natuurlijk ook voor verduurzaming, splitsing, optopping enzovoort, want ook een betere benutting van de bestaande voorraad is van groot belang.

Er zijn verschillende alternatieven aangedragen voor dit wetsvoorstel. De minister is daar ook op ingegaan. Over het Duitse model van de Mietspiegel heeft onze fractie nog wel vragen. Dit is een model dat uitgaat van een soort referentiemarkthuurlen. Het is inderdaad niet in de eerste plaats gericht op de lage huren, maar het probeert een evenwicht te vinden tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid en neemt de hele context in beschouwing. Ik ga dat model hier nu niet behandelen, maar de minister geeft als bezwaar aan dat door dit model drie reguleringssystemen ontstaan in plaats van twee. Bestaat ons woningbestand nu juist niet uit drie heel verschillende segmenten, met een eigen financiële en fiscale context? Dan is het ook logisch om daarvoor een apart systeem op te zetten. Misschien wil de minister nog even op dat laatste punt ingaan.

Over de mogelijke gevolgen van het wetsvoorstel lopen de meningen nogal uiteen. Dat is ook wel te begrijpen, omdat die meningen zijn gebaseerd op veronderstellingen over toekomstig gedrag van huurders en verhuurders; dat kunnen we niet zeker weten.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik heb toch een vraag aan de heer Meijer van de VVD. Ik hoor hem spreken over allerlei alternatieve modellen, zoals de Duitse Mietspiegel en zo. Ik heb de stukken daarover met veel belangstelling gelezen, alleen, we hebben nu te dealen met een wet die voorligt in de Eerste Kamer. We kunnen bij deze wet niet inhoudelijk voor een ander model kiezen. Wat beoogt de heer Meijer nu met zijn insteek op deze alternatieve modellen te bereiken ten aanzien van het voorliggende wetsvoorstel?

De heer Meijer (VVD):

Wij zijn kritisch over dit wetsvoorstel, dat heb ik in het begin al gezegd. Dan probeer je toch mee te denken. Ik denk dan: waar is die kritiek mede op gebaseerd? Dat heeft er mee te maken dat het systeem van het woningwaarderingstelsel tientallen jaren geleden is ontwikkeld voor het sociale huursysteem, waar objectsubsidies en subjectsubsidies speelden. Dat wordt nu ineens uitgebreid naar een sector waar dat niet plaatsvindt. Dat vind ik wat krom, omdat dat een sector is met een andere dynamiek. Verschillende hoogleraren, bijvoorbeeld Boelhouwer, hebben gewezen op dat Duitse model, dat andere kenmerken heeft dan het segment waar we het nu over hebben. Ik hoor graag van de minister waarom hij dat niet overwogen heeft. Ik viel met name over het argument dat we dan nog een systeem erbij krijgen. Zo zit nu eenmaal ons woningbestand in elkaar. Dat is de reden waarom ik daar nog eens naar vraag; niet omdat ik een motie ga indienen om dat nog even uit te werken, maar wel omdat we hier met elkaar een systeemwijziging bespreken. Laat ik ook zeggen dat dit debat een onderdeel is van de wetsgeschiedenis en dat het daar misschien nog in terecht kan komen.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

De heer Meijer (VVD):

Ik was bij het toekomstig gedrag en dat we dat niet zeker kunnen weten. De minister werkt daarom met scenario's, maar daar houdt zijn twijfel ook op. Als VVD-fractie weten wij ook niet precies wat er gaat gebeuren, maar in reactie op studies die afwijken van de verwachtingen van de minister en op andere geluiden uit de markt of casusbeschrijvingen in individuele gesprekken of in mails, herhaalt de minister alleen maar zijn opvattingen. Ook dank aan de ambtenaren die ongetwijfeld meeluisteren, voor de hele snelle beantwoording. Er werden twee keer in tweeënhalve dag of drie dagen tientallen bladzijden vragen beantwoord, maar er zat geen reflectief moment in. Dat zou ik er graag bij willen hebben, op het moment dat we als Eerste Kamer nog een keer zo'n wet behandelen. Het zou bij ons overtuigender over zijn gekomen als hij nu en dan een spoor van twijfel zou laten zien, wat begrip zou tonen en meer in onzekerheidsmarges zou spreken.

Daar komt bij dat met het wetsvoorstel maar liefst vier doelen worden nagestreefd: een redelijke huurprijs, voldoende betaalbare huurwoningen, investeringsbereidheid en verduurzaming. Volgens mijn fractie kunnen die doelen elkaar in de weg zitten. Een te grote nadruk op het eerste doel kan ten koste gaan van de andere drie. Daarnet ging ik in de interruptie in op de fair balance die de minister heeft gevonden. Mijn fractie maakt vooralsnog een andere weging.

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen eerste- en tweedeordegevolgen van het wetsvoorstel. De eerste orde gaat over de hoogte van de huren. De cijfers geven duidelijk aan dat huurders erop vooruit en verhuurders erop achteruit gaan. De minister stelt dat er verschillende aanpassingen in het woningwaarderingstelsel zijn gedaan die ten gunste komen van de verhuurders in de bestaande voorraad, maar per saldo gaat bij de voorgestelde regulering van de middenhuur bij een bewonerswissel de huur bij zeker 157.000 woningen met gemiddeld €240 per maand naar beneden. Het dwingend maken van het WWS leidt bij circa 163.000 woningen tot een huurverlaging van gemiddeld €145 per woning. Er zullen ongetwijfeld individueel schrijnende situaties van huurders opgelost worden, maar het voelt wel een beetje alsof er met een schot hagel op misstanden wordt geschoten. Als we deze cijfers bij elkaar optellen, verschuift er per jaar per saldo zo'n 730 miljoen euro in de sector van verhuurders naar huurders. En dat bedrag komt dus niet ten goede aan de drie andere doelen van het wetsontwerp. De investeringen waar de minister dan naar verwijst, zoals de Bouwimpuls, worden natuurlijk ook zonder dit wetsvoorstel al gedaan, terwijl fiscale stimulansen ontbreken.

De voorzitter:

Een interruptie van mevrouw Janssen-van Helvoort.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

De heer Meijer had het er net over dat heel veel huurwoningen in prijs omlaaggaan, wat voldoet aan de eerste doelstelling. Ik vond dat hij dat zei op een toon — maar dat wil ik graag even checken — dat hij dat eigenlijk een minder belangrijke doelstelling vindt dan die andere doelstellingen. Dit terwijl naar mijn idee toch onomwonden vaststaat dat er voor een heel groot deel van de huurwoningen gewoon te veel betaald wordt en dat mensen het niet meer kunnen opbrengen. Of heb ik het gewoon verkeerd gehoord van de heer Meijer; hoorde ik het dus een beetje gekleurd?

De heer Meijer (VVD):

Ik heb getracht dit ongelofelijk neutraal voor te lezen. Ik heb eerder wel gezegd dat wij het goed vinden dat excessieve situaties aangepakt worden. Of dat ook zo is voor al die gevallen waar ik het nu over heb, vraag ik mij af want er wordt deels ook een systeem dat uit een ander segment komt, op andere woningen toegepast. Maar dat daargelaten, constateer ik neutraal gezegd wel dat er meer dan 700 miljoen euro per jaar van verhuurders naar huurders gaat. Ik weet niet wat die verhuurders nu allemaal met dat geld doen, maar in ieder geval kunnen ze dat in de toekomst niet meer investeren in verduurzaming, nieuwe woningen enzovoorts. Dat kan, daar kun je voor kiezen, maar de vraag is of dat een fair balance is en of je dan niet veel meer in de sector zou moeten storten om dat te stimuleren. Ik vind

het een beetje een onevenwichtige ingreep die gevolgen heeft waarvan ik niet weet of ik er op de lange duur blij mee ben. Dat geldt ook voor de huurders die nu geen woning hebben. Ik meen dat de heer Van Meenen dat in zijn betoog ook al zei; zittende huurders zullen er blij mee zijn, maar als de hele woningmarkt er minder door gaat functioneren ben ik er minder gelukkig mee.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Als ik nou het beeld aan de heer Meijer schets dat die €700.000 terecht komt bij mensen die er daardoor gemiddeld op jaarbasis €1.800 in hun portemonnee op vooruitgaan en daardoor misschien wel met de kinderen op vakantie kunnen, hoe weegt u dan de belangen?

De heer Meijer (VVD):

Nou, dan moeten we een wetsvoorstel maken met één doel: we gaan de huren verlagen. Dan moeten we niet zeggen dat we er ook nog even meer middenhuurwoningen bij gaan maken, dat we woningen gaan verduurzamen enzovoorts. Of we moeten er een zak geld naast gaan zetten. Ik probeer dus los van waardeoordelen te praten. Natuurlijk kan ook ik individuele gevallen voor me zien waar dat echt wel wat betekent, zoals u zelf vertelt over op vakantie gaan met de kinderen. Maar ik wil het daar wel even los van zien. We zitten hier namelijk ook naar een systeem te kijken. Een wet doet een ingreep en streeft een doel na, maar op andere punten, die wij ook belangrijk vinden, denken we dat de boel erdoor op achteruitgaat. Dat is een weging die we hier moeten maken, even los van het morele oordeel of het waardeoordeel.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Constaterende dus dat dat waardeoordeel bij ons wat anders ligt dan bij u.

De heer Meijer (VVD):

Nou, dat weet ik nog niet eens, maar ik denk door na het waardeoordeel.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog en neemt ons mee in uw gedachten.

De heer Meijer (VVD):

De opvattingen van de verschillende deskundigen en belanghebbenden lijken het meest uiteen te lopen als het gaat om de gevolgen van de ingreep, om het mogelijk uitpanden van woningen en het verkopen van huurwoningen. Behalve de Raad van State wijzen onder meer De Nederlandsche Bank, de Europese Commissie, het onderzoek van CRBE en zo kan ik doorgaan, op het risico van uitpanding op forse schaal. De actuele cijfers geven natuurlijk maar een beperkt beeld. Veel verhuurders wachten af. Uiteindelijk moeten wij volgende week het besluit nog nemen, wat door veel betrokken met argusogen wordt gevolgd, zo heb ik gemerkt. Dan komt er nog een regeerprogramma van een nieuw kabinet. De persoon van de beoogd minister maakt

dat moment nog wel bijzonder, gelet op haar bijdrage aan het debat over het wetsvoorstel in de Tweede Kamer. Dan zijn er drie verschillende overgangstermijnen voor de inwerkingtreding: direct, als het gaat om het dwingend maken van het WWS; na een jaar, voor de middenhuurwoningen die ook onder het WWS gaan vallen; bij wisseling van huurder voor de overige gevallen. In die laatste categorie zal vanzelfsprekend tot dat moment gewacht worden. Je verkoopt geen woning waar een huurder in zit. Pas in de loop der jaren wordt het beeld dus duidelijk.

Maar op basis van tal van signalen van verhuurders, al dan niet in georganiseerd verband, maakt onze fractie zich er grote zorgen over dat de voorraad huurwoningen in de middenhuur en de vrije sector sterk gaat afnemen. Het is dus goed om de ontwikkelingen te monitoren. In de motie-Madlener op stuk nr. 66 wordt gevraagd om monitoring van het WWS, mede gelet op regionale verschillen. Volgens de minister vindt die monitoring ook plaats: bij de evaluatie van de wet, na vijf jaar. Ik kan me dat antwoord nauwelijks voorstellen, want ik denk dat dat veel eerder moet gebeuren. Monitoring is een voortdurend proces en geen momentopname. Kan de minister toezeggen dat de regering de vinger aan de pols houdt wat betreft uitponding, nieuwbouw van middenhuurwoningen, doorstroming en regionale verschillen op de woningmarkt? De heer Madlener krijgt de komende tijd in ieder geval van dichtbij goed zicht op hoe deze monitoring plaatsvindt. Wat gaat de regering doen als de ontwikkelingen binnen die vijf jaar anders blijken te zijn dan nu verwacht? Dat is een belangrijk onderdeel van mijn inbreng. Ik wil echt heel graag weten wat er de komende jaren gedaan wordt om de vinger aan de pols te houden.

Natuurlijk is het mogelijk — daar hebben we het net over gehad — om een moreel oordeel te hebben over sommige verhuurders die een excessief hoge huur hebben gevraagd. Dat oordeel deelt mijn fractie. Maar we zitten hier om naar de wettelijke context te kijken. In de meeste gevallen is de huurprijs vastgesteld op basis van de toen bestaande regelgeving. Rendementen voor bijvoorbeeld de pensioenvoorziening zijn mede daarop gebaseerd, maar daar worden nu nieuwe regels op toegepast. De spanning met het eigendomsrecht is hier duidelijk aanwezig, iets waar ook de Raad van State op gewezen heeft door te adviseren het voorstel te bezien op de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. Op basis van deze afweging kunnen de effectiviteit en daarmee de geschiktheid en de noodzakelijkheid van de maatregel beoordeeld worden. Dat is een voorwaarde om inmenging in het eigendomsrecht voor verhuurders en investeerders te kunnen rechtvaardigen. Mijn fractie durft niet met zekerheid te zeggen of aan dit advies van de Raad van State voldoende tegemoet is gekomen. Anderen zullen dat wellicht in de toekomst nog toetsen.

Deze spanning komt voor ons het duidelijkst naar voren bij de huurwoningen die na een overgangperiode van een jaar onder een nieuw stelsel gaan vallen, dus los van de huurderswissel. Een wat langere overgangperiode had de inmenging in het eigendomsrecht hier beter kunnen billijken. In de nota naar aanleiding van het tweede verslag geeft de minister immers aan dat overgangsrecht tot gevolg heeft dat inperking van het eigendomsrecht beperkt is. Waarom is die verlenging niet toegepast? Dat had misschien in individuele gevallen de kou wat uit de lucht kunnen halen.

Los van ons oordeel over individuele verhuurders hebben we als wetgever ook te maken met het macrobeeld van de individuele beslissingen van verhuurders. Het advies van de Raad van State is hierover duidelijk. Ik citeer de conclusie. "Het wetsvoorstel leidt tot structureel minder huurinkomsten en zet de waarde van het vastgoedbezit onder druk, mede gelet op eerder genomen maatregelen. Hierdoor wordt bij bestaande huurwoningen uitponden (nog) aantrekkelijker dan doorexplotatie en zal bij nieuwbouw naar verwachting minimaal uitstel optreden, waarbij ook breed het risico van afstel van nieuwbouwprojecten wordt genoemd. Hierdoor bestaat de kans dat met de maatregel het aanbod aan huurwoningen kleiner zal worden." Alle uitgebreide toelichtende teksten die de minister naar aanleiding van dit advies heeft toegevoegd, halen voor mijn fractie deze fundamentele kritiek niet onderuit. Het wetsvoorstel is niet of nauwelijks aangepast; alleen onvoldoende dragende motivering is op veel punten uitgebreid. Ook de beperkte zogenaamde botsproeven, waarbij ook breed gemeenten met lokale partijen gesproken is over de gevolgen van het wetsvoorstel, overtuigen niet. Op het punt van nieuwbouw is, mede op aandringen van de Tweede Kamer, iets bewogen: de periode voor nieuwbouwopslag is verlengd. Maar voor bestaande woningen is niets gebeurd, waardoor de verschillen met de nieuwbouw in feite vergroot zijn. De negatieve conclusie van de Raad van State staat wat ons betreft nog overeind.

Voorzitter. Het wetsvoorstel is in twee besluiten uitgewerkt. Naar aanleiding van het Besluit betaalbare huur en het Besluit modernisering WWSO zijn de laatste weken nog discussiepunten opgekomen. Recent hebben we kennis kunnen nemen van het advies van de Raad van State hierover en afgelopen vrijdag van de reactie van de minister hierop. Over twee thema's heb ik nog een paar opmerkingen. Zoals anderen ook al hebben aangegeven, hebben ons veel vragen bereikt over het begrip "duurzaam gemeenschappelijk huishouden" in relatie tot zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Die bleken terecht te zijn. Ook de Raad van State constateert dat er een nieuwe norm in de toelichting is opgenomen. Niet toegelicht was dat dit een codificatie van uitspraken van de Huurcommissie betreft. Ook de orde van advocaten plaatst vraagtekens. Het geheel maakt op z'n minst een slordige indruk. Kan de minister de feitelijke betekenis van deze wijziging toelichten en zo mogelijk de nodige onrust wegnemen? De beantwoording in de nota naar aanleiding van het tweede verslag biedt wat ons betreft nog onvoldoende duidelijkheid. En als de betekenis van deze wijziging gerelativeerd wordt, waarom was die dan nodig?

De minister geeft in de nota naar aanleiding van het tweede verslag aan dat in het WWS voldoende maatregelen zijn genomen om de bijzondere status van monumenten op een rechtvaardige, realistische en haalbare manier te beprijzen in het WWS. Mijn fractie hecht sterk aan het in goede staat houden van woonhuismonumenten. Kan de minister aangeven waarom hij de erfgoedorganisaties niet overtuigd heeft van de kwaliteit van zijn maatregelen? De goede bedoelingen van de minister met de duurzaamheids-subsidie worden door de sector blijkbaar niet herkend. Misschien kan de minister die goede bedoelingen hier nog eens bevestigen? Dan kom ik er in tweede termijn nog wel op terug.

Als dit wetsvoorstel aanvaard wordt, is de minister van plan om de wet op 1 juli te laten ingaan. Deze datum mag van

de minister niet meer uitgesteld worden blijkens de nota naar aanleiding van het tweede verslag. Niet meer uitgesteld? U kunt deze Kamer toch niet betichten van uitstel, vraag ik de minister. Ook haalt de minister selectief marktpartijen aan die deze wens ook zouden hebben. Deze partijen hebben ons in ieder geval niet met die wens benaderd. Wel constateren we dat institutionele beleggers en corporaties — partijen die de komende jaren voor nieuwbouw- of middenhuurwoningen moeten zorgen — meer aandacht van de minister krijgen dan degenen die uitsluitend woningen in de bestaande voorraad bezitten.

Hoe het ook zij, de Huurcommissie en de gemeenten, die belast worden met toezicht en handhaving, worden over enkele dagen met veel extra werk belast, maar accepteren dit blijkbaar. We vinden dit invoeringsproces niet zorgvuldig, alsof er op het punt van uitvoering door de overheid geen lessen uit het verleden te leren zijn.

Afsluitend, voorzitter. Mijn fractie heeft niet de indruk dat de voordelen van dit wetsvoorstel opwegen tegen de nadelen ervan. De tijdsdruk die op de behandeling is gelegd, heeft ons enthousiasme niet vergroot, maar dat proberen we bij ons inhoudelijk oordeel buiten beschouwing te laten. Voor onze eindafweging weegt natuurlijk wel de beantwoording van de minister vanavond mee. Die zien we met belangstelling tegemoet.

De voorzitter:

Ik dank u wel, meneer Meijer. Ik wil even schorsen voor vijf minuten voor een kleine lichamelijke pauze. Dan continueren wij om 16.07 uur.

De vergadering wordt van 16.02 uur tot 16.10 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik ga de heer Van Rooijen van de fractie van 50PLUS het woord geven. De heer Van Rooijen heeft het woord. De heer Van Rooijen?

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter, de tijd loopt al. Goed dat alle collega's er zijn.

Voorzitter. De afgelopen decennia hebben we de woningmarkt, in goed Nederlands, verpest. Het is niet leuk om te erkennen en zeker niet chic om het zo te zeggen, maar het is een opinie of stelling die inmiddels wel staat als een huis. Het is niet fair om de schuld van de pijnlijke staat van onze woningmarkt helemaal in de schoenen te schuiven van het huidige kabinet. De schaarste, waar in Nederland namelijk altijd sprake van is geweest, is over een veel langere periode niet goed gemanaged. Extreme schaarste is inmiddels een feit. Dat hoeven we niet te verbloemen. Een jonge twintiger die zich in 2012 inschreef voor een sociale huurwoning heeft misschien net een woning toegewezen gekregen. In dezelfde periode zagen we 100% prijsstijging voor een gemiddelde koopwoning. Comfortabel voor degenen die toen of eerder gekocht hebben, maar zo is het ook onbetaalbaar geworden voor starters met een middeninkomen. Ik zal u de opsomming van alle gebeurtenissen en maatregelen sinds de jaren negentig besparen, maar naar de mening van 50PLUS is er in elk geval van een gebrek aan regie van de overheid geen sprake geweest. Integendeel, Nederland

heeft namelijk in het leven van de thans aanwezige senatoren altijd een van de meest gereguleerde woningmarkten ter wereld gehad met het hoogste percentage sociale woningbouw. De minister wil nog meer de regie pakken, maar volgens 50PLUS is er meer behoefte aan consistent beleid en doelgerichtheid dan aan nog meer regie.

Nu zitten we al jaren met acute problemen, die zich blijven verergeren door de extreme schaarste. Het heeft er onder andere toe geleid dat verhuurders van woningen ook voor woningen van mindere kwaliteit zeer hoge huren kunnen vragen, waar mensen toch voor willen tekenen. Dat is een symptoom, een pijnlijk symptoom van schaarste. Deze symptoombestrijding is het primaire doel van de Wet betaalbare huur. Dat wil niet zeggen dat dit kabinet helemaal geen maatregelen neemt om de oorzaken van de schaarste aan te pakken, maar de Wet betaalbare huur is er daar in elk geval niet een van. De Raad van State formuleerde het in haar advies over het wetsvoorstel als volgt. Eén: De regering besteedt te weinig aandacht aan de dieperliggende oorzaken van de schaarste in het aanbod. Twee: het positieve effect voor huurders is slechts eenmalig. Drie: de regering motiveert de effectiviteit van de voorgestelde regulering niet overtuigend, met name bij het risico op het beschadigen van de investeringsbereidheid.

De minister heeft sinds dit advies zijn toelichting nog uitgebreid en aangescherpt, maar de kern van de kritiek van de Raad van State staat wat ons betreft nog steeds fier overeind: een aansprekend eenmalig voordeel voor huurders, maar geen bijdrage aan het oplossen van de schaarste, en het risico op het verminderen van de investeringen in nieuw woningaanbod neemt alleen maar toe. Dat risico mag niet weggemoffeld worden, want we hebben stapels aan literatuur en praktijkvoorbeelden uit andere landen waar regulering van huren vooral heeft bijgedragen aan verergering van problemen. Eerdere sprekers wezen er al op. The Economist wijdde er vorige week nog een heel artikel aan. Ik citeer: many politicians' ideas to help tenants will actually make things worse. Huurregulering blijkt in de praktijk, ondanks alle goede intenties, self defeating en niet in het belang van de huurders die ze zegt te willen helpen. Als mijn fractie met zekerheid zou kunnen vaststellen dat de Wet betaalbare huur louter een voordeel oplevert voor huurders, dan zou de keus niet ingewikkeld zijn. Dan is het nog steeds symptoombestrijding zijn, maar toch nuttig. Maar als de symptoombestrijding ook nog schade toebrengt aan de dieperliggende oorzaken van de woningschaarste, dan slaat bij mijn fractie ernstige twijfel toe. Verhuurders staan in het huidige tijdsgewricht nogal vaak in een kwaad daglicht. "Huisjesmelkers" is de hippe term die daarvoor wordt gebruikt. Net als alle particuliere woningbezitters hebben zij de afgelopen twaalf jaar de waarde van hun bezit bijna zien verdubbelen. Veel politici kijken daar verlekkerd naar en zien mogelijkheden om er fiscaal of anderszins de bijl in te zetten. De waardevermindering van het bezit wordt gebruikt om hogere belastingen voor woningbezitters te rechtvaardigen, zoals overdrachtsbelasting, box 3 en de ozb. Diezelfde waardevermindering wordt echter ook gebruikt om een verlaging van de huren te rechtvaardigen. Dat is bij elkaar genomen heel onverstandig.

Investeringsbeslissingen worden genomen aan de marge van de realiteit van vandaag. Een bestaande verhuurder denkt niet: ik heb op papier 2 ton waardevermindering gekregen, dus nu kan ik wel €20.000 per jaar extra belastingen en kosten betalen. Wat de bestaande verhuurder wel denkt,

is: de waardestijging kan als sneeuw voor de zon verdwijnen, maar al mijn lasten en kostenstijgingen zijn structureel; ze worden jaarlijks verhoogd en komen elk jaar terug. De zittende verhuurder wordt gestimuleerd om de markt te verlaten en de potentiële nieuwe verhuurder investeert zijn geld wel ergens anders. De volgende minister die daarop wil reageren door de regie te pakken, moet opnieuw met nog meer miljarden belastinggeld over de brug komen. Niemand kan zeggen wat voor verhuurders precies het breekpunt is, het punt waarop zij afscheid nemen van hun positie als verhuurder. Maar als het punt bereikt is, dan vliegen er miljarden tegelijk de markt uit. Alle huidige bewindslieden zijn dan waarschijnlijk al begonnen aan een nieuwe uitdaging. Na ons de zondvloed!

In mijn bijdrage aan het recente debat over wonen en bouwen in Nederland heb ik het als volgt geformuleerd. "Tal van maatregelen en nieuwe wetgeving hebben het particulier bezit en de verhuur van woningen reeds minder aantrekkelijke gemaakt. De verhoging van de overdrachtsbelasting voor tweede woningen naar 10%, het bijna uitsluiten van tijdelijke huurcontracten, diverse en steeds verdergaande plannen voor het belasten van vermogen in box 3, de Wet maximering huurprijsverhogingen en nu weer de Wet betaalbare huur. Wij geven particuliere verhuurders telkens weer nieuwe redenen om over hun bestaan als verhuurder na te denken". Dan formuleer ik het nog voorzichtig, want in het meest negatieve geval wordt het een besmette economische activiteit, waar particuliere investeerders zich liever helemaal van terugtrekken. Ik geef de minister op dat punt het advies mee om heel voorzichtig te zijn.

Welnu, voorzitter. Ik neig ernaar om te oordelen dat de minister niet voorzichtig genoeg is geweest om te voorkomen dat er voor verhuurders een breekpunt komt. Of dit wetsvoorstel voor verhuurders het breekpunt is, weet ik niet. Dat valt ook niet te modelleren, maar het helpt zeker niet. De voortdurende onzekerheid over box 3 en het kleptocratische tarief in de overdrachtsbelasting van meer dan 10% spelen ook een grote rol. Dat geldt zeker voor de kleine verhuurders, waarvoor mijn fractie hele grote zorgen heeft en houdt. Mijn fractie heeft bij herhaling aandacht gevraagd voor kleine verhuurders, die met hun spaargeld woningen kopen voor hun oudedagsvoorziening. Dat zijn middenstanders, winkeliers en boeren. Zij bouwen immers geen fiscaal gefaciliteerd pensioen op. Wij vroegen een uitzondering voor kleine verhuurders met maximaal vijf woningen. De minister antwoordde dat dit niet mogelijk is, omdat de huurders en gemeenten niet zouden kunnen achterhalen of een verhuurder meerdere woningen heeft of dat hij deze verdeeld heeft over verschillende bv's. Is er misschien een andere uitweg te vinden? Wat als bijvoorbeeld de gevraagde uitzondering zich zou beperken tot verhuurders in box 3? Graag een antwoord van de minister, want de stemming over het amendement-De Groot in de Tweede Kamer was een duidelijk signaal dat er voor kleine verhuurders iets moet gebeuren.

Dat brengt mij onvermijdelijk op de fiscaliteit. Box 3 en 10,4% overdrachtsbelasting zijn een bron van kwaad voor verhuurders. Ga maar na: recent is het tarief in box 3 verhoogd naar 36% en het fictieve rendement op vastgoed naar 6%. De overdrachtsbelasting ging met een reuzensprong omhoog, van 6% naar meer dan 10%. Dat heeft niets meer te maken met rechtvaardige belastingheffing, maar alles met het pakken van verhuurders en bezitters van

vastgoed. Dat is dus niet zo "vast" en "goed", zou ik willen zeggen.

De Hoge Raad heeft op 6 juni de verwachte uitspraak gedaan dat de herstel- en overbruggingswet bij box 3 in strijd is met het eigendomsrecht uit het EVRM. De box 3-belastingplichtige mag nu voor meerdere jaren bewijzen dat zijn werkelijk behaalde rendement lager is dan het fictief rendement van 6%. Maar er zit een adder onder het gras. De Hoge Raad heeft een week later, in zijn uitspraak op 14 juni, bepaald dat ook waardestijgingen als werkelijk rendement onder het fictief rendement vallen. Mijn fractie schat zomaar in dat dit voor veel box 3-belastingplichtigen betekent dat zij niet kunnen aantonen dat het werkelijk rendement onder de 6% is gebleven. Voor veel box 3-belastingplichtigen zal de uitspraak van de Hoge Raad een grote tegenvaller zijn.

Over de overdrachtsbelasting kan ik kort zijn. Mijn fractie wil dat de 10,4% per direct van tafel gaat. Dat drukt op het rendement, direct en enorm. 10,4% over een aankoop van een woning voor verhuur van €500.000 betekent een aankoop die €52.000 duurder is. Dat is toch niet redelijk meer? Ik val dan ook met de deur in huis en dien de volgende motie in.

De voorzitter:

Meneer Van Rooijen, we hebben een afspraak over het indienen van moties in de eerste termijn. Daar dient u verlof voor te vragen van de Kamer. Mag de heer Van Rooijen een motie in de eerste termijn indienen? Goed. Dan kunt u een motie in de eerste termijn indienen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Dan kunnen we daar nog de hele avond goed over nadenken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het fiscaal beleid rond vastgoedinvesteringen en woonbeleid niet in samenhang functioneert;

constaterende dat beleggers met 10,4% overdrachtsbelasting een dusdanig hoog tarief betalen dat benodigde investeringen in nieuwbouw achterblijven;

overwegende dat investeerders gebaat zijn bij zekerheid op korte termijn;

verzoekt de regering om ten behoeve van de augustusbesluitvorming in kaart te brengen op welke manier de overdrachtsbelasting voor beleggers substantieel verlaagd kan worden zodat investeringen in de nieuwbouw een extra impuls krijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Rooijen.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter J (36496).

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Voorzitter ...

De **voorzitter**:
De heer Schalk heeft een interruptie.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik ga nu even niet op de motie in. De hoffelijkheid gebod ons zojuist om te zeggen "u mag een motie indienen", maar het is wel heel goed om te weten waarom die in de eerste termijn wordt ingediend.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Ik houd rekening met een lang debat, zeker ook omdat ik van de minister zeer deugdelijke en uitvoerige antwoorden verwacht op de vele vragen van alle collega's. Dat is wel in het debat gebleken. Als wij pas om 23.00 uur of 00.00 uur vannacht moties kunnen indienen, zeker zo'n cruciale motie voor de toekomst, dan wil ik het de minister en mijn collega's niet aandoen dat we daar in de tweede termijn geen ordelijk debat over kunnen hebben. De regel dat we moties pas in de tweede termijn kunnen indienen is verstandig, maar als we een debat pas 's middags in plaats van 's ochtends beginnen, dan kan dit weleens vaker voor gaan komen. We moeten immers ordelijk en zorgvuldig met moties omgaan.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik begrijp de redenering, maar als de heer Van Rooijen dit als vraag had gesteld, dan waren we er ook over gaan praten. Daar ga ik tenminste van uit. We gaan volgende week pas stemmen over de moties.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Ik heb hier in de schriftelijke behandeling ook vragen over gesteld. Dat is u allen niet ontgaan. We hebben dat allemaal nog snel kunnen lezen.

Voorzitter, mag ik tot slot nog iets zeggen?

De **voorzitter**:
Nee, want mevrouw Janssen-van Helvoort heeft ook nog een vraag.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Pardon. Neem me niet kwalijk.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Ik heb ook nog een vraag over deze motie. Ik loop nog niet zo heel lang mee in de Eerste Kamer, maar is deze motie niet meer passend wanneer we belastingzaken bespreken dan nu? Voor mijn gevoel staat deze motie een beetje ver van dit wetsvoorstel af.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Dat is een goede vraag. De minister heeft in eerdere uitlatingen, in diverse debatten hier maar ook op andere momenten, ook in de Tweede Kamer, aangegeven dat de fiscaliteit en het woningbeleid elkaar weleens in de weg zitten. Hij heeft gezegd dat met name het hoge tarief van de overdrachtsbelasting een probleem vormt, zeker in samenhang met het hoge box 3-tarief. Dat is de reden dat ik hier, eigenlijk met de collega's, aandacht wil vragen voor de zorgen die de minister ook talloze malen over de overdrachtsbelasting heeft geuit.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Maar ik heb toch goed begrepen dat de keuzes over dit soort dingen niet bij deze minister liggen, maar bij een ander ministerie?

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Woningbouwbeleid en fiscaliteit zijn volgens de minister heel erg aan elkaar gekoppeld. Dat blijkt uit zijn eerdere uitlatingen. Daarom heb ik gemeend om aan het slot van mijn betoog uitvoerig te moeten stilstaan bij box 3 en de arresten van de Hoge Raad van 6 juni en van 14 juni, waarvan heel Nederland op z'n kop staat. Het lijkt mij heel logisch dat vandaag in dit debat ook de gevolgen van die twee uitspraken van de Hoge Raad aan de orde komen. De tweede uitspraak kan weleens een enorme teleurstelling zijn voor box 3-bezitters, omdat waardeestijgingen van panden, van vastgoed, meetellen als werkelijk rendement bij het fictief rendement. Het zal voor veel box 3-belastingplichtigen onmogelijk zijn om aan te tonen dat zij voordeel zullen hebben van het arrest van de Hoge Raad van 6 juni. Ik denk dat we daar rekening mee moeten houden, want er zijn wellicht verwachtingen gewekt die een week later door de Hoge Raad tamelijk duidelijk weer de grond in zijn geboord.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Wij ontvangen van u graag nog de motietekst, met een handtekening.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Ik had nog een slotopmerking.

De **voorzitter**:
U bent al over uw tijd heen, want u heeft uw eerste termijn gebruikt voor iets wat normaal in de tweede termijn komt.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Ik sta op nul, voorzitter.

De **voorzitter**:

U staat inderdaad op nul. Dat is omdat u een motie heeft ingediend. Dan telt de tijd natuurlijk door. U kunt nog één korte zin uitspreken en dan gaan we naar de volgende spreker.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Voorzitter, tot slot. Ik wilde nog uitspreken dat de wet voor 1 juli in het Staatsblad moet komen. Het is voor mijn fractie niet acceptabel als blijkt dat tijdsdruk uw belangrijkste raadgever is geweest.

Dank u wel. Ik wacht de antwoorden van de minister af.

De **voorzitter**:

Wij ook. Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Janssen van de fractie van de SP. Hij spreekt mede namens de Partij voor de Dieren.

De heer **Janssen** (SP):

Voorzitter, dank u wel. Mijn inbreng is inderdaad mede namens de Partij voor de Dieren. Het wetsvoorstel is met een drievierdemeerderheid aangenomen door de Tweede Kamer. Hoe hoog of hoe laag wij vandaag ook springen, de wet is de wet zoals die voorligt, hoe graag sommigen van ons vandaag ook nog wijzigingen in die wet zouden willen aanbrengen. Dat geldt overigens ook voor ons, zij het om andere redenen. Onze fracties staan namelijk ook niet te juichen bij deze wet.

Naar onze mening zijn er namelijk best veel concessies gedaan aan de verhuurders en hadden zittende huurders en toekomstige huurders nog beter beschermd kunnen en moeten worden. Maar het is wat het is, en we kunnen vandaag nog met de minister spreken over de uitvoering en de invulling, onder andere in de besluiten. Dat zullen we ook gaan doen. Ik vraag de minister, juist omdat dat belangrijk is, om aan te geven dat dat gebeurt in de vorm van scenario's. Geen van allen weten we wat de toekomst ons brengt. We hebben van de ene kant en van de andere kant allerlei scenario's ontvangen, maar wat het gaat worden, weten we nog niet. Ik denk dat het belangrijk is dat we daarvan leren en dat we daarin kunnen bijsturen, zodat we, als het eenmaal ingevoerd is, niet de fouten maken die in het buitenland zijn gemaakt en dat wij tijdig kunnen reageren.

Voorzitter. Ook onze fracties hebben veel mails ontvangen van mensen die zeggen dat ze geschaad worden in hun financiële belangen. Maar beleggen is nooit zonder risico's. Veranderende wetgeving is een van de risico's die zich kunnen voordoen. Dat zegt niets over verhuurders, of dat nou huisjesmelkers zijn, die woekerwinsten opstrijken of woekerprijzen rekenen voor slecht onderhouden woningen, of verhuurders met de beste bedoelingen. Beleggen is nou eenmaal niet zonder risico's, hoe aantrekkelijk beleggen in woonruimte in een tijdperk van schaarste ook mag lijken. Ook beleggers in maatschappelijke projecten met ideële doelen kunnen niet rekenen op vaste rendementen die nooit negatief kunnen worden. Beleggen met woonruimte is daar geen uitzondering op. Dat staat los van de bedoelingen.

Voorzitter. Ik wil tegen iedereen die zegt dat deze wet de markt ontregelt, vooral zeggen dat het naar de mening van

onze fracties hoog tijd is dat de door de vorige kabinetten gecreëerde markt wordt gecorrigeerd, opgeschud en ontregeld. Het afscheid nemen van volkshuisvesting met een grote v nadat in 2010 met trots het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer was opgeheven, en het wonen van burgers aan de markt overleveren, hebben desastreuze gevolgen gehad.

Woningcorporaties zijn uitgekleeft en private investeerders, met name de buitenlandse, hebben ruim baan gekregen. Het naar de mening van onze fracties basisrecht op wonen is primair een verdienmodel geworden. De verkoop van tienduizenden sociale huurwoningen tegen dumpsprijzen aan uitsluitend buitenlandse beleggers en de invoering van de verhuurderheffing zijn daar schrijnende voorbeelden van, voorbeelden waarvoor de huurders en woningzoekenden vandaag nog steeds bloeden. Wij mogen daar onze ogen niet voor sluiten. Het moet daarom anders, wat ons betreft. Het moet eerlijker. Wij kunnen niet langer wachten.

Vanuit die gedachte is mijn vraag aan de minister waarom hij nu hij met deze wet een stap zet, niet veel meer dan nu is gebeurd inzet op volkshuisvesting zonder primair winst-oogmerk, dus op volkshuisvesting met een nog grotere v. In de ogen van de fracties van de SP en de Partij voor de Dieren is huisvesting namelijk een basisrecht voor iedereen; ik zei het net. Ik wil de minister daarom vragen wat hij zegt tegen de huurders die nu wonen in naar de maatstaven van dit wetsvoorstel veel te dure huurwoningen, waar niks aan verandert. Wat heeft hij de politieagenten, het zorgpersoneel en de onderwijzers te bieden die nu al meer dan 40% van hun inkomens aan huur besteden, terwijl ze zo hard nodig zijn? Zij kunnen alleen met grote financiële offers in de stad wonen waar ze juist zo hard nodig zijn. Is het dan gek dat ze er de brui aan geven en dat ze emplooi elders gaan zoeken?

Zoals onze fracties het zien, hebben ze geen andere optie dan verhuizen. Maar waarheen? Daarmee laten ze tevens een moeilijk in te vullen vacature achter. Sparen voor een koopwoning zit er voor hen niet in. Nieuwbouwwoningen gaan met dit wetsvoorstel nog duurder worden. De woningen krijgen extra punten voor zuinige labels, er zit een nieuwbouwopslag van 10% in de huur en die nieuwbouwwoningen hebben een hoge WOZ-waarde. Graag een reactie van de minister op de vraag wat dit betekent voor politieagenten, zorgpersoneel en onderwijzers die op zoek gaan naar een betaalbare woning, en zeker voor beginnende mensen uit de categorieën die ik net noemde. Er verdwijnen in de grote steden door deze wet namelijk 16.000 sociale huurwoningen naar het middenhuursegment. De minister geeft aan dat dat weliswaar gereguleerd is, maar daarmee is het nog steeds niet of nauwelijks bereikbaar voor juist de beginnende mensen uit de beroepsgroepen die ik net noemde, die ook zo heel hard nodig zijn in de steden waar het om gaat. Waarom kon dit niet voorkomen worden, vraag ik aan de minister.

Voorzitter. Voor de SP en de Partij voor de Dieren is de Wet betaalbare huur zoals die vandaag voorligt, niet een echte wet betaalbare huur. De wet is er immers niet voor zittende huurders van wat middenhuurwoningen zouden moeten zijn; die mensen blijven te veel betalen. Deze wet maakt nieuwbouwwoningen minder betaalbaar. Deze wet laat sociale huurwoningen niet sociaal blijven, door het geschuif met de WOZ-cap. En deze wet pakt naar de mening van onze fracties niet de hoogste huren aan. Deze wet zorgt ook niet voor een volkshuisvestelijk alternatief wanneer huur-

woningen verkocht worden. Ik heb daar bij het artikel 51-debat dat wij voerden ook bij de minister naar gevraagd. Ik heb gezegd: zou het niet voor de hand liggen dat de overheid woningcorporaties te hulp schiet door te zorgen dat als er woningen vrijkomen in gebieden waar zij al een stevig bestand hebben, zij geholpen worden om die woningen toe te voegen aan hun bestanden? Zou dat niet eigenlijk moeten? Wij zien dat dat nu niet gebeurt. Dat zijn allemaal voorbeelden van punten waarop de wet in de ogen van onze fractie beter had gemoeten en ook beter had gekund.

Voorzitter. Wat onze fracties betreft hadden we van de nu voorliggende Wet betaalbare huur een wet gemaakt die die titel ook echt had verdiend, terug naar de echte volkshuisvesting, een wet die alle tekortkomingen die ik zojuist noemde wél had waargemaakt en een wet die er vooral ook voor had moeten zorgen dat volkshuisvesting er weer is voor iedereen, omdat iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd verdient. Echte volkshuisvesting, waar verduurzaming van huizen en buurten en duurzame energie geen luxeproduct zijn waar je huurverhogingen mee kan scoren als verhuurder, maar gewoon een basisvoorwaarde.

Zoals eerder gezegd staan onze fracties niet te juichen bij deze wet. We horen daarom graag van de minister welke mogelijkheden hij ziet om de door ons geconstateerde — laat ik het positief formuleren — verbeterpunten in de toekomst nog een plek in de uitvoering te laten krijgen. Het is ongetwijfeld van andere kanten ook gevraagd door collega's, wellicht vanuit een wat andere invalshoek, maar wij zien ook graag hoe de minister de uitvoering voor zich ziet. Wij zien in deze wet ook niet een eindpunt, maar een beginpunt, waarmee in ieder geval beweging teweeg is gebracht, waarmee ontregeling optreedt. Ja, maar dat werd naar onze mening ook hoog tijd. Wij kijken met belangstelling uit naar de beantwoording door de minister.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Van Hattem van de fractie van de PVV.

De heer Van Hattem (PVV):

Dank, voorzitter. Voor steeds meer Nederlanders is het een groot probleem om een betaalbare woning te vinden. Degene voor wie een sociale huurwoning qua inkomen een passende woning is, staat vaak jarenlang op een wachtlijst. Wie een wat hoger inkomen heeft, verdient vaak weer niet genoeg om een toereikende hypotheek te kunnen krijgen voor een koopwoning. Velen zijn daardoor aangewezen op de vrije huursector, waar de huurprijzen de laatste jaren op veel plaatsen de pan uit zijn gerezen en voor veel huurders onbetaalbaar zijn geworden. Niet voor niets heeft de PVV daarom in haar verkiezingsprogramma aangegeven dat de huren moeten worden verlaagd.

Daarin voorziet dit wetsvoorstel. Het verlaagt de doorgeschoten prijzen voor de middenhuur en moderniseert daarbij het woningwaarderingstelsel, WWS. Daar staan we dus in principe positief tegenover. Echter, dit is niet het enige wat nodig is om dit doel te bereiken. Er zijn ook meer middenhuurwoningen nodig, dus extra nieuwbouw is hierbij essentieel. Maar bovenal is het cruciaal dat de woningmarkt niet nog verder overbelast raakt door massale immigratie en daarmee verdere bevolkingsgroei. De

Nederlandse bevolking groeit op dit moment immers voor het overgrote deel door buitenlandse migratie. Het woningaanbod groeit niet in gelijke mate mee. Dat is volstrekt onhoudbaar. Gelukkig is de aanpak van migratie een der hoogste prioriteiten van het nieuw aantredende kabinet, evenals de stevige ambitie voor woningbouw. Desalniettemin moeten we bij het voorliggende wetsvoorstel ook oog hebben voor de mogelijk negatieve effecten op de woningmarkt en de gevolgen voor de verhuurders, waarvan de meesten te goeder trouw zijn. Voor hen is nu veel onduidelijkheid ontstaan. Hierover hebben we als Eerste Kamer ook heel veel brief ontvangen. Ik heb helaas niet op al deze brieven kunnen reageren, maar in de voorbereiding op dit debat heb ik ze wel uitgebreid bestudeerd. Dank voor de vele informatie en inzichten.

Een al te grote mate van uitponing zou een averechts effect van deze wet kunnen opleveren. Hier is door voorgaande sprekers en in de schriftelijke rondes al uitgebreid bij stilgestaan. Ik zal niet in herhaling vallen, maar in dat kader vinden we wel de door de Tweede Kamer aangenomen motie-Madlener essentieel. Deze PVV-motie vraagt om de effecten te monitoren, daarbij te letten op de regionale verschillen en indien nodig bij te sturen. Dit brengt mij tot de kern van mijn vraag voor dit debat. Als Eerste Kamer kunnen we de wet zelf niet meer aanpassen, maar we kunnen wel kijken naar de knoppen waaraan gedraaid kan worden bij de uitvoering van deze wet om negatieve effecten te compenseren zonder noodzakelijke wetswijzigingen. Allereerst: kan de minister duiden welke mate van uitponing hij acceptabel acht? Hoe wil hij dit laten monitoren? Is dat bij wijze van spreken van deur tot deur of alleen maar met macrocijfers? En met welke concrete indicatoren?

De minister geeft in de schriftelijke beantwoording van mijn vragen over deze knoppen aan dat onredelijkheden in het stelsel of de uitvoeringspraktijk per AMvB kunnen worden gewijzigd in het woningwaarderingstelsel of via de rubrieken voor waardering van oppervlakten, verwarming, keuken, badkamer, buitenruimten, WOZ-waarde et cetera. Maar de genoemde evaluatieperiode van vijf jaar is behoorlijk lang. Kan de minister daarom aangeven in hoeverre hij het haalbaar acht om met een veel kortere evaluatietermijn te werken?

In de nota naar aanleiding van het tweede verslag geeft de minister aan dat verhuur onder deze wet nog steeds rendabel is. De vraag is echter in hoeverre dat ook het geval is in combinatie met fiscale maatregelen. In de recente uitspraak van de Hoge Raad over de herstelwet box 3 wordt aangegeven dat het fictieve rendement niet hoger mag zijn dan het werkelijke rendement dat iemand heeft behaald, maar de belastingplichtige moet wel zelf aantonen dat het werkelijke rendement onder het standaardpercentage is gebleven. Zou de minister nader in kunnen gaan op de effecten van de Wet betaalbare huur op de bewijslast om dit te kunnen onderbouwen? Kan de minister aangeven of deze bewijslast niet te complex wordt voor de kleine verhuurders?

De Wet werkelijk rendement box 3 zit in het voorbereidingsproces, maar laat volgens de minister nog zeker tot 1 januari 2027 op zich wachten. Kan de minister aangeven wat dit betekent voor verhuurders in deze overgangperiode en in hoeverre er mogelijkheden geschapen kunnen worden om

deze periode te overbruggen, om te voorkomen dat zij tussen wal en schip vallen?

In enkele brieven van bezorgde verhuurders heb ik vragen gezien waarover ik in het wetsdossier niet direct een duidelijk antwoord kon vinden, bijvoorbeeld de vraag waarom bij bestaande contracten waarbij meerdere mensen gezamenlijk één woning delen geen overgangsregeling van toepassing zou zijn. Er wordt gevreesd dat daardoor nu meerdere contracten nodig zijn en met name studenten hierdoor binnen enkele maanden hun woonplek dreigen kwijt te raken. Kan de minister hierop ingaan? Ziet hij hiervoor oplossingsmogelijkheden?

Een andere vraag gaat over particulieren die woningen verhuren in het segment sociale huur. De vraag is of in het wetsvoorstel voldoende rekening is gehouden met deze categorie. De huurinkomsten zijn in deze categorie al lager, maar kennen evengoed investeringskosten om aan de kwaliteitseisen van het WWS te voldoen. Kan de minister aangeven in hoeverre voor deze categorie mogelijkheden bezien kunnen worden, zoals aanpassing van de WOZ-cap, aanpassing van het WWS en het adequaat monitoren van deze categorie?

Tot slot, voorzitter. Er zijn wel enkele aanpassingen gedaan ten behoeve van monumenten, maar kan de minister aangeven of in het bijzonder voor deze categorie kortere evaluatietermijnen mogelijk zijn om het risico van verlies van erfgoed voor te blijven?

Voorzitter. Tot zover in eerste termijn.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik wil graag nog even terugkomen op het eerder evalueren. Toen u mij interrumpeerde, zei ik al dat ik dat wel zie zitten, maar ik bedacht me ook het volgende. Een van de collega's had het over monitoring. Zou het een idee zijn om een aantal aspecten te monitoren en daarover tussentijds een rapportage te krijgen, in combinatie met een evaluatie van het totaal? Want ik denk dat bepaalde aspecten inderdaad pas na vijf jaar overzien kunnen worden. Is dat een format waarmee u ook iets zou kunnen?

De heer Van Hattem (PVV):

Dank voor deze vraag. Het punt is namelijk dat deze wet dusdanig ingrijpend is dat je eigenlijk vanaf het begin af aan de vinger strak aan de pols moet houden, dus moet gaan monitoren. Dat is ook waar onder andere de motie-Madlener om vraagt. Je moet alerter zijn op verschillen. Dat geldt ook voor alle fiscale ontwikkelingen, want de stapeling van fiscale maatregelen heeft een enorme impact en daar moeten we bovenop zitten. Evaluatie doe je inderdaad na een bepaalde periode. Die kun je naar voren halen. Dat kun je ook na één jaar al doen. Maar dat monitoren moet voortdurend gebeuren. Je moet daar ook tussentijds op kunnen bijsturen. Wat dat betreft ben ik het er dus helemaal mee eens.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Rietkerk van de fractie van het CDA.

De heer Rietkerk (CDA):

Voorzitter. Het CDA wil een land waarin mensen zich thuis voelen, waar ze een thuis hebben en onderdeel zijn van een sterke gemeenschap. Via de agenda voor heel Nederland willen we de basis op orde brengen door bestaanszekerheid als uitgangspunt te nemen en te zorgen voor voldoende woningen voor een betaalbare prijs, maar ook voor voldoende middenhuurwoningen voor een betaalbare huur. Onze idealen staan in een rijke christelijke traditie, waarin oude woorden en nieuwe oplossingen elkaar steeds weer vinden. Voor onze democratische uitgangspunten verwijst ik naar het woon- en huurdebat van 23 april jongstleden.

Voorzitter. Voldoende middenhuurwoningen voor een betaalbare huur. De problemen in de volkshuisvesting, ook in de huursector, zijn groot. Mensen hebben moeite om de huur te betalen. Zeker beroepen met een middeninkomen – ze zijn genoemd: agenten, verpleegkundigen, docenten – kunnen niet meer terecht in de stad en omgeving, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt.

De cijfers zijn duidelijk. Het dure huursegment is in de laatste jaren alleen maar gegroeid. Steeds meer huurders zijn meer dan 40% van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld €160 per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij woningen waarvoor de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om €150 huur te veel per maand. De CDA-fractie steunt de bedoeling van deze wet: een verlaging van de middenhuur voor huurders.

Het bouwen van meer woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Ook middeninkomens zijn gebaat bij meer woningbouw door de markt en de corporaties. Kortom, er moet voldoende aanbod zijn. Daar is in het wetsvoorstel ook rekening mee gehouden, onder meer door de nieuwbouwopslag van 10% voor nieuw op te leveren middenhuurwoningen waarvan de bouw voor 2028 start. Daarvoor geldt gedurende twintig jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10% boven op de huurprijs, zodat nieuwbouwprojecten door kunnen gaan. De CDA-fractie steunt deze opslag, maar vraagt de minister naar de definitie van "nieuwbouw". Valt volledige renovatie daar bijvoorbeeld ook onder? Voorts vraagt de CDA-fractie aan de minister of het evaluatiemoment van medio 2027 wel effect kan hebben per 1-1-2028. Of kan het via een AMvB verlengd worden naar achteren, mocht het tegenvallen? Kan de minister toezeggen dat er een redelijke termijn wordt gehanteerd in beide Kamers?

Woningbouwcorporaties, verenigd in Aedes, en investeerders als IVBN en NEPROM willen duidelijkheid en meerjarige stabiliteit door een groei van het aantal middenhuurwoningen. De staatssteunregels in Europa voor DAEB moeten wat ons betreft versoepeld worden. Anderen hebben dat ook genoemd. Op die manier kunnen woningbouwcorporaties meer dan 50.000 middenhuurwoningen bouwen, naast de 50.000 middenhuurwoningen die door institutionele beleggers worden gebouwd. Voor de aanpassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 is Brussel nodig. Aanbieders van middenhuurwoningen komen als gevolg van de

definitie van de doelgroep in dit vrijstellingsbesluit niet voor staatssteun in aanmerking. Kan de minister een nieuwe aanvullende categorie creëren in het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012, waardoor het mogelijk wordt om steun te geven aan aanbieders van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen? En wanneer kan de Europese Commissie een besluit nemen? Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Talsma van de ChristenUnie en mevrouw Perin van de fractie van Volt.

Veel vastgoedbezitters, huurders, verhuurders, andere stakeholders en uitvoeringsorganisaties hebben ons allen veel mails gezonden. Die kwamen ook binnen bij onze Eerste Kamerfractie. Mede daarom heeft de CDA-fractie ruim gebruikgemaakt van de eerste schriftelijke vragenronde en ook van de tweede schriftelijke vragenronde. We bedanken de minister voor de adequate beantwoording. We bedanken ook de ambtelijke ondersteuning. Veel vragen zijn beantwoord en zullen wij niet terughalen in dit plenaire debat. Er zijn zo'n 220 pagina's aan antwoorden en vragen.

Toch is er ook een schaduwzijde, een andere kant aan dit wetsvoorstel. We hebben zo veel mogelijk gereageerd op de mails van de mensen die bij ons zijn binnengekomen. Dat is ons gelukt, met steun van Antje Beers, die hierboven zit. Op een gegeven moment kwamen er weer allerlei onduidelijkheden, terwijl er wel antwoorden waren gegeven. Een deel is overgebleven en daar richt de CDA-fractie zich nu op. We willen van de minister een aantal toezeggingen. Op twee punten denken wij een Kameruitspraak nodig te hebben. Die hebben te maken met de rechtmatigheid, de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van de vastgestelde wet in de Tweede Kamer, de Wet betaalbare huur.

Veel vastgoedbezitters, vastgoedorganisaties en verhuurders vragen om een verduidelijking van de begrippen "zelfstandige woonruimte" en "onzelfstandige woonruimte" bij kamerverhuur. De definitie van "zelfstandige woonruimte" wordt aangescherpt. Veel verhuurders vragen ons: waarom en hoe zit dat? Kan de minister hier, aanvullend op de schriftelijke reactie, nog eens duidelijk aangeven hoe dat zit? Wanneer is er sprake van zelfstandige verhuur bij groepscontracten, bijvoorbeeld bij studenten? Ik sprak vanmorgen met studenten uit Delft. Als je dat toelicht, kun je een ander licht laten schijnen op het beeld dat zij hebben en hadden. Dan over de verdere verduidelijking van de situatie van de studenten. Stel dat er nu drie of meer studenten of andere mensen samenleven en dat dat gemotiveerd wordt vanuit die drie of meer studenten of andere mensen. Als die dan verder willen gaan met hun leven, vraagt dat als het gaat om het begrip "duurzame samenwoonrelatie" een duiding door de minister, want daar zijn wel misverstanden over. Kunnen er in het belang van de huurder in de uitvoering van dit wetsvoorstel dus gewoon groepscontracten worden afgesloten?

In de nota naar aanleiding van het tweede verslag geeft de minister aan dat de Raad van State positief adviseert over de twee voorgehangen besluiten. Dat zijn de bijbehorende uitvoeringsbesluiten. In lijn met het advies van de Raad van State vraagt de CDA-fractie aan de minister wat voor huurders en verhuurders — voor beide kanten — de praktische en financiële effecten zijn van het voorstel Wet betaalbare huur. Diverse personen stellen dat er een nadelige aanpassing is voor het woningdelen, en daarmee voor het te behalen rendement. Dit kan gevolgen hebben voor

bijvoorbeeld studenten, voor ouderenzorg maar ook voor mantelzorgers. De CDA-fractie gaat ervan uit dat woningdelen en inwonen mogelijk blijven. Kan de minister toelichten dat de zowel mondeling als via de mails vaak geuite suggestie dat deze verduidelijking van de definitie "woningdelen en inwoning" inwonen onmogelijk zou maken, niet klopt?

Kan de minister ook aangeven dat hospitaverhuur door een hoofdhuurder, in grote steden van heel groot belang voor studenten, wordt uitgezonderd van deze nieuwe definitie? Dat is weer een hele grote groep die dan uitgezonderd wordt. Overigens, wanneer informeert de minister deze Kamer over de uitvoering van de unaniem aangenomen motie-Rietkerk met betrekking tot de hospiteregeling?

Voorzitter. De CDA-fractie constateert dat de hoogte van de prijsopslag voor rijksmonumenten van 35% als gevolg van een Tweede Kameramendement van de heer Paternotte, vastligt in de wet. Daarnaast wordt voor het eerst een prijsopslag van 15% geïntroduceerd voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Vanwaar is dit verschil tussen 35% en 15%? De CDA-fractie constateert dat bij de uitvoering van deze wet de monumentensector ook risico's kan lopen. De organisaties van samenwerkende monumenteneigenaren, de SOM, de Federatie Instandhouding Monumenten, de FIM, en diverse vastgoedeigenaren vroegen tot vanmorgen daarover in hun brief de aandacht van de fracties en ook van onze fractie. De CDA-fractie vraagt of er via 50 punten in het woningwaarderingssysteem, het WWS, of via een bepaald opslagpercentage toch nog een waardering mogelijk is voor het onderhoud en het in stand houden van beschermde stads- en dorpsgezichten. We overwegen op dit punt een motie in de tweede termijn.

Verder vraagt onze fractie aan de minister of hij antwoorden kan geven op de vraag of er op een andere manier dan via de huurprijs tegemoetgekomen kan worden aan de monumentensector en ook aan specifieke hofjes in onder meer Limburg, Brabant en Gelderland. Kan de minister deze mogelijkheden al in dit debat benoemen of kan de minister hierover binnenkort een brief aan beide Kamers toezeggen?

In de nota naar aanleiding van het tweede verslag ging onze vraag over de terugval van 220 naar 160 punten bij gerenoveerde rijksmonumenten. Op die vraag is een antwoord gegeven. De renovatiekosten en de aanschafwaarden van rijksmonumenten zijn veel hoger dan de kosten van het bouwen van een nieuwbouwwoning. Hetzelfde geldt voor het onderhoud. In het nieuwe WWS vervallen voor de rijksmonumenten de 50 punten die onder de huidige WWS wel gelden. Omdat over deze 50 vervallen punten dan ook geen WOZ-punten kunnen worden berekend, krijg je naar ons idee die terugval van 220 naar 160. De minister zegt in de schriftelijke beantwoording dat die er niet is, maar we hebben opnieuw brieven gehad die dat duiden.

De CDA-fractie heeft begrepen dat er in de nieuwe situatie wel 35% extra huur gerekend mag worden, maar de enige wijze om terugval in punten tegen te gaan, is het realiseren van een hoog energielabel voor de woningen. Dat is niet eenvoudig in woningen die eeuwen oud zijn, nog los van alle beperkende regels voor die rijksmonumenten. Het vergt een additionele investering en een vergunningaanvraag en het veroorzaakt leegstand — dus geen inkomsten — in afwachting van de vergunningverlening. Bij vergunningen

voor rijksmonumenten kan dat zo een jaar duren. Kan de minister eens reageren op deze situatie die zich in diverse steden voordoet? Want we hebben daar ook diverse mails over gehad.

Voorzitter. De CDA-fractie constateert dat het overgangsrecht in de wet is geregeld en niet in de onderliggende AMvB's. In de antwoorden op onze schriftelijke vragen is dat duidelijk verwoord door de minister. Nu die overgangstermijnen door de Tweede Kamer in de wet zijn vastgesteld — de PVV-fractie redeneerde ook vanuit die situatie — hebben wij toch nog een paar vragen over de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid.

De Wet betaalbare huur treedt bij vaststelling op 25 juni, als we er volgende week over kunnen stemmen, wellicht in werking per 1 juli 2024. Op deze datum worden dus het nieuwe WWS en het WWSO van kracht en wordt de middehuurregeling ingevoerd, inclusief toewijzing, uitbreiding van de bevoegdheden van de Huurcommissie et cetera. De huidige huurprijstoetsingsprocedures blijven wat ons betreft gewoon bestaan en worden met de Wet betaalbare huur uitgebreid.

Voorzitter. De fractie heeft veel reacties gekregen vanuit het land over het tempo van de invoering van het WWS en het WWSO. De CDA-fractie ziet risico's in de te rappe invoering in verband met de verwerking van de digitale systemen en de handhaving op zo'n korte termijn door gemeenten. De woningbouwcorporaties en gemeenten uit diverse regio's hebben daar ook op gereageerd; Aedes heeft namens alle woningbouwcorporaties gereageerd. Zij hebben de fracties in de Eerste Kamer daar ook een gemotiveerde brief over geschreven; die is in ieder geval bij ons binnengekomen. Zij denken op z'n vroegst in oktober, november gereed te zijn. Ook andere verhuurders en vastgoedeigenaren uit meerdere regio's vragen hier in eigen bewoordingen aandacht voor. Namens de CDA-fractie wil ik pleiten voor een soort wen- en implementatiefase, waarin de nieuwe norm al wel geldt maar de handhaving van gemeenten niet. Dat is een geste naar de gemeenten en de verhuurders die op 1 juli nog niet klaar zijn. Verhuurders kunnen dan in ons voorstel nog geen boete krijgen en gemeenten handhaven nog niet. Dat betekent dat nieuwe gemeentelijke handhaving op de maximale huurprijzen en de maximale huurprijshogingen in deze wen- en implementatieperiode achterwege blijft. Wel worden de middelen voor de handhaving aan gemeenten uitgekeerd, want die zullen de handhaving op orde moeten brengen, zodat ze zich kunnen voorbereiden. Ook wordt de informatieplicht voor verhuurders om een puntentelling te verstrekken bij het aangaan van een huurcontract, uitgesteld. Ook verhuurders, zowel corporaties als institutionele investeerders, pensioenfondsen en private verhuurders, hebben de zorg geuit dat het niet haalbaar is om meteen per 1 juli alle systemen aangepast te hebben, conform het WWS en het nieuwe WWSO. De CDA-fractie stelt voor om de gemeentelijke handhaving op het nieuwe WWS en het nieuwe WWSO uit te stellen tot 1 januari 2025. Graag een reactie van de minister hierop. Gelet op het belang dat onze fractie hieraan hecht, overwegen wij een Kameruitspraak te vragen via een motie in de tweede termijn.

De heer **Meijer** (VVD):
Dat klinkt sympathiek. Ik heb ook zelf gevraagd om op een zorgvuldige invoering te letten. Begrijp ik het goed dat

sommige verhuurders wel per 1 juli hun huur kunnen aanpassen en andere dat mogelijk per 1 januari kunnen gaan doen? Levert dat niet ongelijkheid op? Of begrijp ik uw voorstel niet goed?

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik heb het niet over de nieuwe contracten en over de situatie in het lage segment, maar over de grote bulk, en dan verwijst ik naar wat Aedes en andere verhuurders hebben geschreven. Ik ben nieuwsgierig hoe de minister reageert op het voorstel om de handhaving pas in te laten gaan, vanaf 1 januari 2025, en op de andere punten die ik net heb genoemd.

De heer **Meijer** (VVD):
Ik wacht dan even de beantwoording van de minister af over hoe die invoering precies gaat, voordat ik kan beoordelen of dit echt een sympathiek voorstel is.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik wou nog iets vragen over die 50 punten voor die monumenten; misschien is dat een beetje secundair, maar ik moest er even over nadenken. In de Tweede Kamer is daarover ook gedebatteerd. Er stond eerst 30% en dat is via een amendement 35% geworden. Is er in de Tweede Kamer ook een poging ondernomen voor die 50 punten? Ik vind eigenlijk dat het meer bij het debat in de Tweede Kamer hoort. Ik weet niet of dat ook gebeurd is, maar misschien weet de heer Rietkerk dat wel.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik heb veel gelezen en dat bij de voorbereiding wel gezien, dus daarom vraag ik daarnaar. Ik vraag naar een alternatief. Dat heeft te maken met dat opslagpercentage voor onderhoud en in stand houden van beschermde stads- en dorpsgezichten. Daar is het niet over gegaan. Het ging wel over rijksmonumenten en monumenten, maar niet over onderhoud en in stand houden van beschermde stads- en dorpsgezichten. Dat voeg ik toe via de motie die ik straks in tweede termijn waarschijnlijk ga indienen, omdat daar ook sprake is van onrendabelheid.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik hoor en onderschrijf de zorg van de heer Rietkerk over de uitvoerbaarheid, het klaar zijn van systemen, de complexiteit en de snelheid waarmee het allemaal moet. Ik hoor dat ook terug bij andere fracties. Waarom vragen we niet aan de minister om deze wet later in te laten gaan in plaats van met stoom en kokend water volgende week de wet erdoor te stemmen en daarna met al die reparatieachtige trucs te komen om hem uitvoerbaar te maken? We kunnen toch ook de tijd nemen en wat later over deze wet stemmen, zodat die zorgvuldig wordt voorbereid op BZK en al deze vragen over de uitvoering worden afgedaan?

De heer **Rietkerk** (CDA):
Nee, het is geen truc. U zegt: een truc uithalen om ... Het is in feite goed kijken dat je duidelijkheid geeft aan heel veel partijen die voor deze wet zijn. Ik ga ze niet allemaal noemen. Al die partijen, zoals NEPROM en IVBN, hebben allemaal vragen, maar ze zeggen tegen de Eerste Kamer:

doe ons een plezier en geef ons per 1 juli duidelijkheid over die wet, want we zijn er al maanden mee bezig en het is zaak om dat per 1 juli te doen. Wij zijn een partij die daar robuust en betrouwbaar invulling aan wil geven, medeafhankelijk van de antwoorden die de minister geeft, en we pakken er een element uit dat te maken heeft met de belasting van gemeenten. Dat is de handhaving. Wij vragen om dat goed in te regelen. We hebben de groep waarover Aedes zegt voor oktober niet klaar te zijn met de systemen. Dat betekent dat je inregelt, maar wel vanuit de bedoeling van de wet, die in de Tweede Kamer met een grote meerderheid is aangenomen, om duidelijkheid te geven aan de maatschappij dat dit hetgeen is waar ondernemers, verhuurders, maar ook corporaties mee te maken hebben. Ik zal straks nog iets zeggen over ondernemersland, waar u ook uitkomt. Ik ben ook in een aantal netwerken geweest. Zij zeggen: doe ons een plezier, kom met een robuust voorstel en geef duidelijkheid over wat er per 1 juli gebeurt.

De heer Kemperman (BBB):

Dat begrijp ik, maar dat voorstel, zo constateren we met elkaar, is nog niet robuust. Alleen maar een wet door deze Kamer laten bevestigen waar nog van alles aan gedaan moet worden en waar nog van alles — ik noem het een truc — aan gerepareerd moet worden om die uitvoering te krijgen ... Ik noem een concreet voorbeeld en misschien kunt u dat ontkennen of bevestigen. De Huurcommissie krijgt jaarlijks 13.000 geschilzaken te verwerken. Dat is al een hell of a job met de beschikbare capaciteit en dat duurt gemiddeld vier maanden. Als een op de tien huurders en huurbazen in geschil raakt over de WWS-waardering, dan hebben we er tussen de 30.000 en 40.000 zaken per jaar bij. Die ellende roep je over jezelf af als je zo snel als we nu willen over deze wet gaan stemmen. Laten we daar de tijd voor nemen, zou mijn pleidooi zijn. En dan moet ik natuurlijk vragen: ziet u dat ook zo, meneer Rietkerk?

De heer Rietkerk (CDA):

Dat zie ik echt anders. Ik heb met Huurcommissievertegenwoordigers gesproken. Die zeggen: we hebben wel even tijd nodig om het in te regelen, maar eigenlijk zijn we er wel klaar voor. Ze hebben misschien de vakantieperiode nodig, maar ze zijn er wel klaar voor. Al die getallen die u nu noemt, in de zin van als-dan en als-dan, kan ik niet terughoren vanuit de Huurcommissies. Aedes heeft gezegd wat meer tijd nodig te hebben voor de systemen. Ik heb dat ook van een heel aantal particuliere verhuurders gehoord. Daar hebben wij als fractie en als Kamer naar te kijken en dat hebben wij dan te beoordelen. Ik vraag de minister of we dat goed zien. Het moet wat ons betreft volstrekt duidelijk zijn dat we voor 1 juli stemmen over die wet en dat die van kracht wordt, want daarmee geef je rust in een markt die te onrustig is. Nou, u zit er middenin, maar ik hoor zowel aan de verhuurderskant als aan de huurderskant verhalen en beide zeggen: geef ons nou duidelijkheid. Het CDA pleit ervoor om vervolgens een aantal maanden meer te nemen voor een ordentelijk proces qua uitvoering. Ik vraag de minister om daarop te reageren. Het is voor ons een aangelegen punt gelet op de contacten die wij hebben gehad. U heeft uw contacten en wij hebben contacten om alles afwegend dit te doen.

De heer Schalk (SGP):

De duidelijkheid wordt gegeven door de wet te aanvaarden dan wel niet te aanvaarden. Dan is er in ieder geval duidelijkheid. Stel dat de wet wordt aanvaard. Dan heeft de heer Rietkerk een heleboel onderwerpen genoemd die dan in ieder geval nog gefaseerd zouden moeten. Maar hoe zou hij willen dat de minister dat gaat doen? Via allerlei algemene maatregelen van bestuur? Welke route moet je dan gaan doorlopen? Het zijn namelijk nogal wat thema's die dan eigenlijk uitgesteld worden.

De heer Rietkerk (CDA):

Nou, het is vrij overzichtelijk. De minister zal ingaan op wat het betekent als je het niet op 1 juli doet maar je het vanwege de systemen waarbij je de gemeenten wel handhavend de middelen geeft, per 1 januari 2025 van kracht laat gaan. Dan heb je een robuust systeem, waarbij je voorkomt dat gemeenten niet aan handhaving toekomen, want de SGP-fractie zal het met mij eens zijn dat dat niet past bij een betrouwbare overheid. Als je een wet vaststelt en gemeenten iets meer tijd hebben om de zaken op orde te brengen ... Er zitten nog meer overgangsrechtelijke bepalingen in. Daar kom ik nu echter niet aan, want deze wet is een complexe wet die stapsgewijs wordt ingevoerd. Als de voorzitter mij toestaat om mijn verhaal af te maken, kom ik ook nog op een invoeringstoets en een monitoring per jaar, wat ook aansluit bij andere fracties en waar ik ook graag een toezegging op zou willen. Dan zien we dat we in ieder geval voorwaarts gaan en dat we op basis van inhoud en feiten en niet op basis van suggesties en mogelijkheden die monitoring gaan doen. Na het gesprek in de Tweede Kamer als het gaat om de bedoeling van de wet en het gesprek hier over de uitvoeringsaspecten zien we elkaar hier weer en gaan we kijken hoe we daar verstandig mee omgaan.

De voorzitter:

Is het een voorstel dat de heer Rietkerk eerst zijn verhaal afmaakt en dat dan de interrupties nog even komen?

De heer Schalk (SGP):

Dat vind ik een heel goed voorstel, maar mijn interruptie is bijna voorbij dus ...

De voorzitter:

Dan maakt u die even af. Dan wil ik voorstellen dat de heer Rietkerk wel zijn verhaal afmaakt en dan kan ook de heer Van Rooijen nog een vraag stellen.

De heer Schalk (SGP):

Maar dan even nog voor mijn duidelijkheid. De heer Rietkerk zegt dus eigenlijk: laten we die wet gewoon in stemming brengen en als die aanvaard wordt, dan geldt die per 1 juli 2024 maar krijgt die pas uitvoering en dergelijke uiterlijk per 1 januari 2025, waarbij dat halfjaar genomen wordt om het in te regelen. Begrijp ik dat dan goed?

De heer Rietkerk (CDA):

Het onderdeel dat je vertraagt, heeft te maken met het van kracht laten zijn van het WWS en het WWSO, gekoppeld aan de handhaving van de gemeente. Dat element koppel ik aan 1 januari 2025, maar het overige niet.

Voorzitter. Bij de behandeling van de Wet betaalbare huur vragen monitoring en evaluatie aandacht. De wet wordt elke vijf jaar geëvalueerd. Het vraagt enige tijd — dat blijkt ook wel uit het debat hier — om de effecten integraal in beeld te brengen. Toch wil onze fractie, net als andere fracties, dat er eerder vinger aan de pols wordt gehouden. Zo ligt er een relatie met de belastingwetgeving, in het bijzonder met box 3. Onze fractie blijft overigens tegen vermogenaanwasbelasting. De overdrachtsbelasting van 10,4% is wat de CDA-fractie betreft echt te hoog. Ik wacht nog op de reactie van de minister op eerder gestelde vragen hierover. Vorige week, op donderdagavond, was ik bij een 038-netwerk in Zwolle, een netwerk met veel ondernemers, vastgoedeigenaren en verhuurders. Dit netwerk geeft, net als andere ondernemersnetwerken en investeerders, aan dat de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting een negatief effect heeft op de investeringscapaciteit voor woningbouw. In 2024 worden de differentiatie en verhogingen van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken naar de effecten van de verhoging van het algemeen tarief van 10,4%. Kan de minister toezeggen dat dit percentage naar beneden gaat via het Belastingplan? En op welk moment kan dat dan? Onze fractie sluit zich op dit punt aan bij de vragen van 50PLUS.

De CDA-fractie wil na een jaar geïnformeerd worden over de eerste werking van de wet en de effecten daarvan, waarbij specifiek wordt gekeken naar de effecten voor verhuurders, met name de kleine verhuurders, vaak kleine zelfstandigen. Kan de minister toezeggen dat hij na een jaar een invoeringstoets gaat doen? Naast de officiële evaluatie over vijf jaar en de invoeringstoets gaat de minister de wet monitoren. Kan hij aangeven op welke onderdelen hij gaat monitoren? Kan hij toezeggen dat beide Kamers elk jaar op de hoogte worden gehouden van de uitkomsten van deze monitoring?

De CDA-fractie noemt in dit kader de effecten op het aanbod en de betaler. Daarbij spelen regionale verschillen een belangrijke rol. In 010 en 020 is het tekort aan middenhuurwoningen groter dan in andere regio's. Kan de minister toezeggen dat de effecten op aanbod en betaalbaarheid, juist bij deze regionale verschillen, in beeld zullen komen? Ook in de Tweede Kamer is daar volgens mij over gesproken. Het 038-ondernemersnetwerk begrijpt overigens de bedoeling van de wet, maar vroeg wel aandacht voor dit aspect. Kan de minister bevestigen dat met een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte negatieve effecten met betrekking tot de regionale verschillen kunnen worden aangepakt en dat deze wijziging beide Kamers zal passeren via een voorhangprocedure? Dan blijft het WWS wat ons betreft voldoende wendbaar en dat wil de CDA-fractie graag.

De CDA-fractie ziet uit naar de beantwoording van haar vragen door de minister en naar de gevraagde toezeggingen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Dessing van de fractie van de FVD. Nee, sorry, meneer Rietkerk, ik roep u terug, want meneer Van Rooijen was nog een interruptie beloofd.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Collega Rietkerk heeft destijds bij het wetsvoorstel over het bijna uitsluiten van tijdelijke contracten ook namens 50PLUS gesproken, waarvoor uiteraard nogmaals onze dank. Hij heeft toen ook gesproken over de hospita — hij noemde dat net — en, mede op ons verzoek, ook over de kleine verhuurders. Die wet is toen aangenomen. Kort daarna heeft de minister laten weten dat hij een motie over die hospitaregeling niet kan uitvoeren. Dat brengt mij op de volgende vraag. Als je een wet eenmaal hebt aangenomen, kun je nog zo veel moties indienen, maar dat schiet niet op. Vorig jaar, een jaar geleden, hebben we hier met stoom en kokend water de Pensioenwet aangenomen; dat vindt GroenLinks-PvdA niet zo leuk, heb ik vanmiddag gezien. Die wet moest ook voor 1 juni aangenomen ...

De voorzitter:

Meneer Van Rooijen, wilt u wel op het onderwerp focussen?

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter, wilt u mij niet onderbreken bij een vraag, alstublieft?

De voorzitter:

Nou, ik onderbreek u om u te vragen om tot een vraag te komen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Nee, voorzitter, misschien vindt u dat niet leuk, maar ik wijs erop dat als een wet eenmaal is aangenomen, er geen weg terug meer is. Dat gebeurde vorig jaar met stoom en kokend water bij de pensioenwet; iets wat u wellicht ook niet leuk vindt, en dat gebeurt nu dus met deze wet. Ik ben blij dat de heer Rietkerk namens ons gesproken heeft en ook toen heeft gezegd: die wet wordt wel aangenomen, maar we moeten wel iets voor de hospita's en voor de kleine verhuurders doen. Graag een antwoord.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik heb in mijn bijdrage namens de CDA-fractie de vraag gesteld, omdat ik in de krant wel wat had gelezen over de hospitaregeling, die in juni via een brief hier terug in de Kamer zou komen. Ik heb de minister gevraagd hoe het met de uitvoering van de unaniem aangenomen motie staat. Ik zou eerst even de minister de gelegenheid willen geven om daar antwoord op te geven. Ik ga ervan uit dat deze Eerste Kamer serieus wordt genomen bij het uitvoeren van moties.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Maar u bent het wel met mij eens dat als een wet eenmaal aangenomen is, dat een fait accompli is? Met andere woorden: je kunt nog heel weinig bijsturen, tenzij je met nieuwe wetgeving komt. En zeker wij in de Eerste Kamer kunnen dat alleen met het wel of niet goedkeuren van een nadere wet. Wij kunnen niet amenderen. Dus mijn vraag is of dat in de eindafweging van uw fractie ook meeweegt, gelet op de zorgen die u heeft geuit over de uitvoerbaarheid, de implementatie en dergelijke.

De heer Rietkerk (CDA):

Zeker. Ik heb een paar vragen gesteld over de twee uitvoeringsbesluiten waar de Raad van State positief over geadviseerd heeft. En de uitvoeringsbesluiten passeren ook met een voorhang de Kamers. Dan is het hier de gewoonte, ook in het staatsrecht: als de Eerste Kamer een hele duidelijke motie aanneemt, dan gaat een kabinet daar serieus mee om voordat een besluit of een AMvB wordt gepubliceerd in de Staatscourant. Dat is tot nu toe de situatie. Dat betekent voor onze fractie dat wij ook heel geïnteresseerd zijn in de antwoorden op toezeggingen. We overwegen moties op twee punten — die heb ik u genoemd — omdat dat voor ons aangelegen punten zijn. We wachten de antwoorden van de minister daarop af.

De voorzitter:

Dat doen we allemaal met spanning. Dan gaan we nu het woord geven aan de heer Dessing van de fractie van FVD.

De heer Dessing (FVD):

Voorzitter, dank u wel. De voorliggende wet getuigt van goede intenties. Laat ik daarmee beginnen. Daar heeft onze fractie zeker oog voor. Maar de vraag die voorligt, is of de belangen van zowel verhuurders als huurders voldoende worden gewaarborgd in deze wet. Dat is de afweging die wij hier in deze Kamer moeten maken.

Laat ik beginnen met het uitspreken van mijn waardering voor het goedbedoelde streven van de minister om de huurprijzen in de middenhuur betaalbaar te houden. Inwoners die het financieel al zwaar hebben, hebben baat bij het in bedwang houden van hun lasten, en dus ook de lasten van de middenhuurwoning, in een toch al overspannen woningmarkt voor grote groepen inwoners van dit land.

Voorzitter, als u mij toestaat, wil ik daar een klein persoonlijk feit bij neerleggen. Dat is het feit dat ik op dit moment door omstandigheden genoodzaakt ben om antikraak te wonen. Ik kan alleen via antikraak een huurwoning krijgen. Dus dat is de situatie die voor heel veel verschillende groepen ook geldt.

Voorzitter. De Wet betaalbare huur zal naar onze mening de belangen van huurders en verhuurders verslechteren. Vele experts uit het werkveld en zelfs de academische wereld beamen dit. Vele particuliere verhuurders en brancheorganisaties hebben grote zorgen geuit, zoals wij allen in deze Kamer hebben kunnen lezen in de vele aan ons gerichte e-mails, waarin grote zorgen worden geuit en waarin ook duidelijk wordt voorgerekend wat de financiële gevolgen voor verhuurders zijn als deze wet wordt aangenomen.

Ik zal dit standpunt in mijn betoog puntsgewijs van een toelichting voorzien. Ten eerste. Dit is de tweede overheidsmaatregel die particuliere verhuurders in korte tijd in het nauw drijft. Er zijn particuliere verhuurders met een pensioengat voor wie een belegging in een of twee woningen die ze kunnen verhuren, een alternatieve vorm van pensioen is. Dat is vandaag al eerder genoemd. Hoewel politiek gezien het beeld van de grof verdienende huisjesmelkers en pandjesprinsen domineert — hoe groot is dat probleem eigenlijk, zo vraag ik de minister even tussen neus en lippen door; maar het is wel een vraag die ik serieus heb — worden deze kleine particuliere verhuurders al vanaf 2023 veel

zwaarder belast bij de vermogensbelasting in box 3. Door de Wet betaalbare huur zal het verhuren van een woning in het middensegment te weinig op gaan leveren om nog aantrekkelijk of überhaupt kostendekkend te kunnen zijn.

Het risico is dan ook levensgroot dat veel verhuurders hun vastgoed zullen gaan uitponden, waardoor huurders op straat komen te staan en het aantal te huren woningen zal teruglopen. Er zijn zelfs schattingen dat het een krimp zal opleveren van 100.000 huurwoningen. Wellicht heeft dit dan weer een positief effect op de oververhitte koopwoningmarkt, waar het ook al eerder over ging, maar dat is een verschuiving binnen het probleem van het woningtekort an sich, geen oplossing daarvan.

Ten tweede zal deze wet het optuigen van een omvangrijke bureaucratie vergen met alle kosten van dien. In de memorie van toelichting las ik dat gemeenten in de eerste vier jaar rekenen op ruim 60 miljoen euro. Dat is niet het enige. Zo verwacht de Huurcommissie in de eerste vier jaar een lastenstijging van bijna 35 miljoen euro. Dat is opgeteld bijna 100 miljoen euro. Is het niet verstandiger, zo vraag ik de minister, om voor dat geld wellicht woningen te bouwen en door vergroting van het aanbod de huurprijs te doen verlagen in de huidige overspannen woningmarkt?

Ten derde. In hoeverre is de wet betaalbare huur in strijd met het in het EVRM verankerde eigendomsrecht? Verhuurders zijn eigenaar van het te verhuren pand en de Staat grijpt hard in op dit eigendomsrecht door de hoogte van de huurprijs bindend te bepalen. Bezit kan zo zwaar worden belast en gereguleerd dat verkoop noodzakelijk is en we toch wel erg in de buurt komen van de facto onteigening. Advocatenkantoor Hielkema & co waarschuwt zelfs voor het risico dat de wet onverbindend wordt verklaard en de Staat vervolgens schadeplichtig is als gevolg van onrechtmatige wetgeving, met alle financiële gevolgen voor de belastingbetaler van dien.

Ten vierde. In Nederland heeft het prijsmechanisme niet de gewenste uitwerking op het aanbod. Hogere huurprijzen leiden niet automatisch tot extra nieuwbouw. Internationaal vergelijkend onderzoek van de OESO laat zien dat de prijselasticiteit van het aanbod hier anders is dan in andere landen. Bij een woningtekort stijgen de prijzen wel, maar tot extra aanbod leidt dit amper. Dat was de afgelopen jaren ook weer duidelijk zichtbaar. Het is daarom belangrijker dat we weer volop gaan bouwen in dit land en dat we ook alles uit de kast halen om de migratie aan banden te leggen. Op neocommunistische wijze ingrijpen in de vrije huursector kan nooit tot goede resultaten leiden.

Ten vijfde. Door de Wet betaalbare huur is de businesscase met middenhuurregeling niet meer rond te rekenen, waardoor institutionele partijen niet meer zullen gaan bouwen. Zonder een betrouwbaar en stabiel investeringsklimaat komen er geen woningen bij voor huurders en woningzoekenden, zo reageerde de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland.

Ten zesde. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt keer op keer dat meer regulering van de huurmarkt leidt tot lagere kwaliteit — want waarom zou je nog investeren? — en kwantiteit van woningen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):
Hoe duidt de heer Dessing het bericht van het ABP, dat toch ook een grote belegger is, dat het wel degelijk rendabel blijft om voor de middenhuur te bouwen onder de nieuwe wet die hier thans voorligt?

De heer Dessing (FVD):
Dat is een afweging die bij het ABP ligt. Ik kan er weinig over zeggen eigenlijk. Dit is het signaal dat we in ieder geval van deze partijen, van institutionele beleggers, krijgen. Ik kan me voorstellen dat het ABP daar andere criteria voor heeft. Misschien rekent het meer vanuit een sociale gedachte met minder rendement. Ik heb daar eigenlijk geen antwoord op verder.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):
Dan vind ik het toch een beetje vreemd dat u hier met veel bombarie uit de rest van de vastgoedsector beweringen doet, terwijl een grote belegger ons via de media heeft laten weten dat hij echt wel kansen ziet om gewoon rendabel te bouwen met een fatsoenlijk rendement. U doet deze vraag af door te zeggen dat ik dat aan het ABP zelf moet vragen. Daar heb ik wel een beetje moeite mee.

De heer Dessing (FVD):
Ik hoor geen vraag.

Ten zevende. De internationale ervaringen tonen aan dat huurregulering vaak contraproductief werkt. Zo leidde huurregulering in Barcelona tot minder beschikbare huurwoningen en afnemende investeringen in onderhoud en nieuwbouw. Dat is ook al eerder genoemd. Hetzelfde zag men in San Francisco, New York, Zweden, Berlijn en Parijs. In Parijs werd het beleid in 2017 dan ook al gauw weer ingetrokken. Voor meer onderzoek hierover zijn ook rapporten beschikbaar.

Ten achtste. Woningdelen is een populaire woonvariant die een oplossing biedt voor starters, young professionals en studenten. Door deze wet zal deze woonvariant minder populair worden voor verhuurders. De opbrengst van het verhuren, bijvoorbeeld aan expats, van een complete woning die onder de vrije huursector valt, zal namelijk veel hoger worden dan de opbrengst van woningdeling, die straks zal worden beprijsd als sociale kamerverhuur.

Ten negende. Ook het behoud van voldoende studentenwoningen staat onder druk bij het aannemen van deze wet. Vanmiddag is er een protest geweest van studenten. Zij vrezen voor het verdwijnen van, landelijk gezien, naar schatting 60.000 studentenwoningen, doordat verhuurders zich gedwongen zien om deze woningen te verkopen. Dit enorme aantal zal de druk op de huidige woningmarkt alleen nog maar verergeren en zal het zelfstandig kunnen wonen van studenten nog moeilijker maken dan nu al het geval is.

Voorzitter. Het beoogde doel van voldoende betaalbare woningen van de Wet betaalbare huur zal niet worden bereikt. Integendeel. Het lijkt heel sociaal om huurders in Nederland te beschermen tegen te hoge huren. De paradox van sociaal beleid is echter dat de neveneffecten van de wet ervoor zullen zorgen dat de markt voor huurders nog meer overspannen zal worden dan nu al het geval is. Laten

we alsjeblieft met spoed meer woningen bijbouwen voor onze eigen inwoners en laten we de enorme migratie naar dit land aan banden leggen. De huidige wooncrisis is namelijk niet alleen veroorzaakt door verhuurders, maar door de overheid. Het is hoog tijd dat daar wat aan gedaan wordt.

Het verbaast onze fractie bovendien dat een wet met zo veel impact voor de verhuurders door een demissionair kabinet wordt behandeld en vandaag door een demissionaire minister wordt verdedigd.

Alles overziende vindt onze fractie dat deze wet aan te veel kanten rammelt en dat de voordelen van lagere huren niet opwegen tegen de nadelen. Ook het feit dat de huurmarkt door deze wet zeer waarschijnlijk alleen maar zal verslechteren, is voor onze fractie doorslaggevend om tegen dit wetsvoorstel te stemmen.

Ik dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel. Dan geef ik tot slot het woord aan de heer Schalk van de fractie van de SGP.

De heer Schalk (SGP):
Dank u wel, voorzitter. Na zo'n lange dag is het misschien een goed idee om even naar de Crocussenstraat in Lisse te gaan, waar ik opgegroeid ben. Het is een straatje met allemaal huurwoningen. Auto's waren er nog nauwelijks, dus wij speelden op straat. Af en toe hoorde je zingen: "blijf zitten waar je zit en verroer je niet; hou je adem in en stik niet". Dat kwam bij mij in gedachten toen ik dit wetsvoorstel bestudeerde, dat onder andere gaat om het reguleren van de huurprijzen, die gevoeld worden zodra iemand een nieuw huurcontract krijgt aangeboden. Dat kan je duur komen te staan. Om dat risico te vermijden, dacht ik aan dat rijmpje: blijf zitten waar je zit.

Soms heb je dwingende maatregelen nodig om je doelen te bereiken, maar soms schiet het ook door en raak je verder van huis. Dat risico ziet de fractie van de SGP bij de Wet betaalbare huur, die de bestaande huurprijsbescherming voor het sociale segment wil uitbreiden tot de middenhuur en die vervolgens dwingend oplegt. Op termijn zal er voor zo'n 300.000 huizen een lagere huurprijs betaald gaan worden. Daarbij wordt geschat dat dit gemiddeld om €190 per maand gaat, dus €2.280 per jaar. Het is een gemiddelde, dus er kunnen uitschieters bij zitten. Dat is doorgaans misschien bij kleinere particulieren, die de inkomsten nodig hebben om te kunnen blijven verhuren.

De SGP vindt het natuurlijk ook positief als huurders minder huur hoeven te betalen. De kosten zijn voor velen al hoog en dan is een huurverlaging een welkome meevaller. Bovendien zijn de zich opstapelende problemen voor mensen met een middeninkomen die niet kunnen kopen, heel frustrerend. Denk aan mensen met relevante maatschappelijke beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politiemensen, die graag dicht bij hun werk wonen. Of denk aan mensen die gezinsuitbreiding krijgen of mantelzorg moeten bieden. Het is heel lastig allemaal en het is begrijpelijk dat we een uitweg zoeken voor deze grote groepen burgers, die wellicht aangewezen zijn op een huurhuis.

Begrijpelijk dat we een uitweg zoeken. Maar de vraag is of het lager maken van de huur dé oplossing voor hun probleem is. Dat kan immers weer een heel nieuw mechanisme op gang brengen, zowel voor de forse groep die nu bovenin de sociale huur zit, als voor mensen die denken dat ze wel een hogere huur aankunnen, zodra het middensegment bijna €200 per maand goedkoper wordt.

De vraag is of dit de juiste route is, met name voor de mensen met middeninkomens, die niet meer in aanmerking komen voor sociale huur en dus aangewezen zijn op het middensegment of de vrije huursector. Het probleem is dat deze groep grote moeite heeft om een huis te kopen, met name als ze eenverdiener zijn. De banken zijn dan niet bereid om een hypotheek te verstrekken en dan worden deze mensen terugverwezen naar de huursector, waar ze vervolgens duurder uit zijn dan met een hypotheek. Mijn vraag aan de minister is heel simpel: is hij bereid om met banken te spreken over de voorwaarden voor hypotheeken, waarbij er reëel gekeken wordt naar wat lasten voor gezinnen zijn, met name voor eenverdieners?

Voorzitter. De bescherming van huurders tegen excessen is een belangrijke reden voor deze wet. Natuurlijk, het uitbuiten van de schaarste kan heel schadelijk zijn, ook voor de bestaanszekerheid van mensen met middeninkomens. Maar het is ook van belang om te kijken naar de effecten van deze wet voor de verhuurders als door deze wetgeving het rendement op het verhuren van huizen zwaar onder druk komt te staan. Om te denken dat de investeringsbereidheid van verhuurders dan op peil blijft, is op z'n minst naïef te noemen. Om vervolgens ook nog te denken dat deze maatregelen stimulerend zullen zijn voor het verduurzamen van woningen, is ronduit onrealistisch. Verhuurders kunnen gaan kiezen voor uitponden, oftewel voor het verkopen van de huurhuizen bij de eerste de beste gelegenheid, dus bij een mutatiemogelijkheid. Dat is slecht voor het huursegment. Dan hebben we straks wel de huurmarkt gereguleerd, maar is het aanbod nog verder verschaald. Om dat te ontmoedigen, zijn er natuurlijk weer andere instrumenten ingezet, zoals de energielabels et cetera. Maar in feite zijn we dan bezig met een strijd tussen de overheid en vastgoedbeheerders, zet tegen zet in een eindeloos schaakspel. Is uitgezocht of investeerders eerder geneigd zullen zijn om op korte termijn woningen te verhandelen in plaats van woningen voor de langere termijn te verhuren, vraag ik aan de minister.

Een ander probleem is dat investeerders zich wel meerdere keren zullen bedenken om nog geld te steken in de woningbouw voor de verhuur. Daardoor valt de bouw voor de middensector misschien wel voor een deel weg, terwijl dat juist ondersteunend is om sociale woningbouw nog haalbaar te maken. Wat straks overblijft, is de dure sector, alleen voor de elite die dat kan betalen. Hierbij heb ik de volgende vragen. Is dit niet een grote aanslag op de huurwoningen in het middensegment? Hoe denkt de minister dat te voorkomen? Zet de regering hier niet haar eigen ambitie klem? Misschien is het niet de eerste zorg voor deze minister, maar wat betekent dit voor de ambities van het komende kabinet? Kortom, de hele woningmarkt komt door diepingrijpende maatregelen onder druk te staan.

Er ontstaat bovendien grote ongelijkheid, want voor iemand die al enige tijd in een middenhuurwoning woont, telt een totaal andere systematiek van huurverhoging dan voor

iemand die nieuw komt wonen. Is dat aanvaardbaar vanuit het oogpunt van rechtsongelijkheid? Kan dit een juridisch geschilpunt worden van huurders tegenover de verhuurder, die zich alleen maar kan verschuilen achter de wet?

Er is nog een andere ongelijkheid bij het op één lijn zetten van het middensegment door het hele land. In de Randstad is een woning bouwen nu eenmaal heel wat duurder dan in de Achterhoek of in Drenthe. Hoe ziet de regering dat regionale effect, dat normaal gesproken wel invloed heeft op de huursector?

Voorzitter. De SGP vindt het een lastig punt dat de definitie voor een zelfstandige woonruimte wordt gewijzigd. Het wordt nu: "een woonruimte welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben". De Raad van State plaatst kanttekeningen bij deze nieuwe definitie. Zo gaat de definitie in het Burgerlijk Wetboek uit van criteria die toepasbaar zijn op de woning, terwijl deze aanvullende definitie uitgaat van criteria die worden toegepast op de bewoners. Verder grijpt deze definitie in op de rechtszekerheid van huurders, omdat woningdelen praktisch onmogelijk wordt gemaakt, met alle gevolgen voor woonvormen zoals kamerverhuur, voor woningdeelvergunningen of voor andere vormen. Door het maximum van twee personen, tenzij er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, worden deze vormen van woningdelen in de praktijk onmogelijk. Dan zullen er dus weer meer woningen nodig zijn. Daarbij gaat het vooral weer om mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur maar ook niet voor een hypotheek. Waarom wordt deze inperking van de definitie toegepast, met name gezien het feit dat er een groot tekort aan woningen is?

Voorzitter. Hoe dan ook, deze wet wijzigt de status van een groot aantal woningen die nu geliberaliseerd zijn maar straks onder de gereguleerde categorie woningen vallen. Als gevolg daarvan kunnen verhuurders te maken krijgen met grote inkomensdalingen. Dat kan vooral voor kleine verhuurders tot grote problemen leiden. Daar komt bij dat de huurprijzen vaak met instemming van beide partijen zijn afgesproken. Is de minister er niet net als de SGP voor beducht dat de verhoudingen tussen verhuurders en huurders nodeloos onder druk komen te staan?

Voorzitter. Mijn laatste punt. Soms horen we het verwijt dat er jobobeleid wordt gevoerd. Dat zien we bijvoorbeeld terug in het puntenaantal dat gebruikt wordt voor de liberaliseringsgrens. Ik kreeg een voorbeeld aangereikt. Ik noem het maar gewoon even. Het gaat om een huis met een waarde van 147 punten. Maar de liberalisatiegrens wijzigt continu. Per 1 juli verandert deze voor de vijfde keer sinds 2022. Op 1 januari 2022 viel de liberalisatiegrens op 140 punten. 1 januari 2023 was die 149. 1 juli van dat jaar was die 136. Op 1 januari 2024 viel die op 148. En op 1 juli 2024, de komende weken, valt de grens op 146 punten. Met de 147 punten die ik in eerste instantie noemde, was het betrokken huis in 2022 geliberaliseerd, in 2023 gereguleerd én geliberaliseerd, begin 2024 weer gereguleerd als sociale huurwoning en over twee weken is het daarmee gereguleerd als middenhuurwoning. Ik kan er geen touw meer aan vastknopen. Hoe reageert de minister op zo'n voorbeeld? Wat betekent dit voor de rechtszekerheid van verhuurders?

Is het mogelijk om te stoppen met die snelle wijzigingen en bijvoorbeeld voor drie of vijf jaar grenzen vast te leggen?

Voorzitter, u hoort ongetwijfeld dat mijn fractie kritisch staat tegenover deze ingrijpende wetswijziging, maar uiteraard wacht ik net als u met belangstelling de antwoorden van de minister af.

De voorzitter:

Inderdaad, maar daar heeft u toch nog een vraag over van de heer Talsma.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Ik heb met belangstelling naar het betoog van collega Schalk geluisterd. Ik meende hem op een gegeven moment in de sfeer van de huurprijzen te horen zeggen: uiteindelijk is de huurprijs gewoon tussen verhuurder en huurder afgesproken; daar zijn ze het samen over eens geworden. Ik zie collega Schalk daarbij instemmend knikken. Is dat, zo vraag ik hem dan maar, ook het einde van alle tegenspraak, dus dat je zegt: dat hebben verhuurder en huurder nou eenmaal zo met elkaar afgesproken. Of speelt daar meer?

De heer Schalk (SGP):

Dat is een mooie vraag. Ik heb niet precies alle segmenten scherp, maar we zien dat de nieuwe prijs in sommige van de segmenten meteen mag worden toegepast, maar niet in allemaal. Daar waar die wel mag worden toegepast, had je van tevoren een afspraak. Niet in alle gevallen wordt het goedkoper; het kan ook duurder worden voor de huurder. Op die frictie tussen verhuurder en huurder doelde ik eigenlijk. Nou weet ik niet of ik helemaal precies antwoord heb gegeven op de vraag van de heer Talsma, want hij vroeg natuurlijk: is dat het einde van alle tegenspraak? Nee, ik snap heel goed dat wetgeving ertoe kan leiden dat er ingegrepen wordt in bepaalde afspraken, maar dan moet je eigenlijk zorgen voor een heel stevig overgangsrecht. Ten aanzien van een van de onderdelen heeft een SGP'er in de Tweede Kamer, de heer Flach, gevraagd dat nou eens op drie jaar te zetten. Maar de minister was daar ongevoelig voor en zei: nee, ik ontraad die motie; doe maar niet.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Voorzitter, ik heb één vervolgvraag, als u het mij toestaat. Nou, dat hebt u nu al gedaan. Ik vroeg het met name ook vanwege de rechtspositie — ik gebruik dat woord met opzet — van de huurder ten opzichte van de verhuurder. Ik meende collega Schalk namelijk wel heel eenvoudig te horen zeggen: ja, maar dat hebben ze samen toch onderling afgesproken? Is de SGP-fractie zich er ook van bewust dat het voor huurders, zeker in een tamelijk overspannen huurmarkt, soms helemaal niet zo vanzelfsprekend is om daarover in onderhandeling te zijn? Moet je niet gewoon al heel erg dankbaar zijn — misschien zeggen ze dan in Lisse: moet je in je knietjes knijpen — dat je überhaupt een huurwoning hebt en is er helemaal geen sprake van dat je met de verhuurder in discussie gaat over de vraag of de huurprijs een beetje lager kan? Dus hoe taxeert de SGP de rechtspositie?

De heer Schalk (SGP):

Ik denk dat het heel belangrijk is dat we al die posities bekijken. Waar ik nu vooral aan dacht in de voorbeelden die ik noemde, is het volgende. Er is een liberalisatiegrens. Daarboven konden mensen tot nu toe afspraken maken. Nu wordt dat gereguleerd. De afspraken die gemaakt werden, worden nu eigenlijk overruled door deze wet. Ik doelde dus op de afspraken die destijds zijn gemaakt en die nu voor de huurder of voor de verhuurder beter of slechter gaan uitpakken. In feite kan degene die in het nadeel is, zich dan alleen beroepen op: er is nu eenmaal een wet; de minister heeft een wet ingediend en de Tweede Kamer en Eerste Kamer hebben die aanvaard; jammer voor u, maar u moet het nadeel maar pakken. Daar doelde ik op.

De voorzitter:

Nog een korte interruptie, hoop ik, van mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik wou het iets ongenueanceerder zeggen dan de collega van de ChristenUnie.

De voorzitter:

Als het maar kort is.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ja, heel kort, heel kort. Realiseert de collega zich dat veel huurcontracten afgesloten worden onder hoge druk, omdat er absoluut geen andere woning te krijgen is, en dat mensen dus akkoord gaan met veel te hoge huren en ze vervolgens niet meer kunnen rondkomen, omdat ze een dak boven het hoofd willen hebben? Noemt u dat een "eerlijk afgesproken contract"?

De heer Schalk (SGP):

Ik realiseer me dat heel goed. Ik dacht ook in het begin te hebben gezegd dat het soms nodig is om dwingende maatregelen te treffen, zeker waar excessieve huurovereenkomsten worden afgesloten. Ik vind het ook dramatisch voor mensen die daarmee te maken hebben en die het grootste deel van hun inkomen in huur moeten steken en dergelijke. Ik heb daar ook een paar oplossingen voor aangedragen. Op zich begrijp ik wel dat hier een poging wordt gedaan om dát tegen te gaan, maar deze wet doet veel meer dan alleen deze problemen oplossen. Ik denk dat mevrouw Janssen dat wel met mij eens is.

De voorzitter:

Wij zijn inderdaad heel benieuwd naar de antwoorden van de minister in de eerste termijn. Wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Nee? Dat is niet het geval. Dan schors ik de vergadering tot 18.30 uur.

De vergadering wordt van 17.36 uur tot 18.30 uur geschorst.

Voorzitter: Bruijn

De voorzitter:

We zijn nu toe aan het antwoord van de regering in eerste termijn. Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Ik zag zojuist de heer Theo Bovens wit wegtrekken toen ik met die enorme stapels kwam binnelopen. Hij vroeg: ga je dat echt allemaal voorlezen? Het antwoord is uiteraard: ja. Dit is mijn allerlaatste debat. Althans, naar het zich laat aanzien, is dit mijn allerlaatste debat. Ik wilde er maar eens flink de tijd voor nemen. We hebben een tijd gewerkt aan die wet. Het is een mooie wet. Hij verdient het om goed toegelicht te worden, dus ik ga er eens flink de tijd voor nemen.

Nee hoor, voorzitter. Ik zal me beperken tot de toelichting op de vragen die zijn gesteld. Dat betekent dat ik zo meteen een aantal inleidende woorden wil zeggen en daarna snel overga naar de blokken. Allereerst bescherming van huurders. Het tweede blok is de bescherming van de investeringsbereidheid en de ontwikkeling van de voorraad; daar zijn de meeste vragen over gesteld. Het derde blok is de samenloop met de fiscaliteit en de kleine verhuurders. Het vierde blok gaat over het dispuut zelfstandig-onzelfstandig. Het vijfde blok gaat over invoeringstermijnen, monitoring en evaluatie. Er hoort eigenlijk altijd een zesde blok bij, namelijk varia. Dat hoort nu eenmaal.

Voorzitter. Misschien allereerst een aantal inleidende zinnen. Eigenlijk is het heel mooi dat we dit debat voeren in vervolg op het eerdere beleidsdebat dat we in de Eerste Kamer hebben gevoerd. Dit borduurt daar namelijk goed op voort, ook op de conclusie die toch wel in de breedte van de Eerste Kamer is getrokken. We hebben op dit moment een geweldig woningtekort. Dat woningtekort is niet van de ene op de andere dag ontstaan, maar het is ook geen beleidsresistent gegeven dat het die kant op is gegaan. We hebben echt in het verleden een aantal keuzes gemaakt die tot de uitkomst van dat enorme woningtekort van vandaag hebben geleid. Eigenlijk doen we daarmee onvoldoende recht aan onze grondwettelijke plicht.

Wonen is inderdaad een grondrecht, een voorwaarde voor bestaanszekerheid. De heer Kemperman leek mij te willen kapittelen, maar het is toch echt artikel 22 van onze Grondwet die het voorzien in voldoende woongelegenheid ziet als een zorg der regering. Eigenlijk hebben we die zorg der regering in de afgelopen tien, twaalf, vijftien jaar gewoon niet zo heel erg goed waargemaakt. Er was een gebrek aan regie. Ik denk dat er een gebrek was aan regels om mensen te beschermen — geen gebrek aan regels, zeker niet, maar wel een gebrek aan regels om mensen te beschermen. Er was een te groot vertrouwen dat de markt vraag en aanbod als vanzelf wel in evenwicht zou brengen, en een te groot geloof dat de toevallige optelsom van lokale besluiten als vanzelf wel een antwoord zou bieden op ons nationale vraagstuk van voorzien in voldoende woongelegenheid, zoals onze Grondwet formuleert.

Het resultaat is dus een fors woningtekort en een schaarste aan betaalbare woningen. Er is veel te weinig gebouwd. Er is veel te duur gebouwd. Ondertussen zijn we harder gegroeid dan we kunnen hebben. Daarom hebben we op dit moment een situatie in Nederland waarin honderdduizenden mensen in de knel zitten omdat ze gewoon geen betaalbare woning kunnen krijgen, omdat ze echt niet weten hoe ze aan het einde van de maand de eindjes aan elkaar kunnen knopen, of omdat ze nog op zolder bij pa en ma wonen en allerlei belangrijke beslissingen in hun leven moeten uitstellen. Eigenlijk kent iedereen wel iemand die

in die situatie zit. Dat maakt dat we hier gewoon een taak hebben om daarin te voorzien.

Dé oplossing voor dit vraagstuk is natuurlijk heel veel meer bouwen, want schaarste is echt wel de oorsprong van alle problemen waar mensen mee te maken hebben op de woningmarkt. Dat is de oplossing. Het punt is alleen: dat heb je echt niet van de ene op de andere dag gedaan. Welke maatregelen we ook treffen — we doen er natuurlijk heel erg veel aan; dat zal ik zo toelichten — dat woningtekort is echt niet van de ene op de andere dag opgelost. Als kabinet hadden wij het voornemen om 981.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Dat zou hebben betekend, overigens met een gematigde groei van de bevolking, dat het woningtekort weer in evenwicht zou zijn in 2030. Daarvan zijn er inmiddels 180.000 gerealiseerd. Nog 800.000 te gaan tot en met 2030. En dan zullen we er ook echt voor moeten zorgen dat we niet harder groeien dan we hebben kunnen. Dan zou in 2030 het woningtekort weer zijn opgelost. Dan zou de woningmarkt weer in evenwicht kunnen zijn. Dat zou kunnen.

Maar dat is nog wel afhankelijk van een heel aantal veronderstellingen, namelijk dat we erin slagen om die aantallen te realiseren — dat is één — en dat we erin slagen om de bevolkingsgroei wat gematigder te laten verlopen; dat is twee. Dat zijn allemaal geen vaststaande gegevens. Laten we er maar van uitgaan dat die schaarste nog wel even voortduurt, die schaarste die op dit moment aanleiding is voor die veel te hoge huren. Want in het niet-gereguleerde segment gaan de huren door het dak en betalen mensen echt de hoofdprijs voor woningen die dat evident niet waard zijn. Daarom moeten we daar wat aan doen, maar wel op zo'n manier dat er nog steeds wordt gebouwd en dat er nog steeds wordt verhuurd. Want stel dat je een perfect gereguleerde woning hebt die niet meer wordt gebouwd omdat er geen investeerder meer in wil stappen of geen verhuurder zich er meer aan wil branden. In zo'n perfect gereguleerde woning die niet wordt gebouwd, kun je natuurlijk ook niet wonen.

We zullen dus de wetten van de economie wel moeten respecteren. Het gaat dus om balans tussen de huren beschermen en ook de investeringsbereidheid beschermen. Ik meen oprecht die balans te hebben gevonden in dit wetsvoorstel en dat wil ik graag nader toelichten. Nogmaals, dat doe ik volgens de blokjes zoals we die zojuist al bespraken.

Dan begin ik met de bescherming van de huurders. Er zijn veel getallen over tafel gegaan. Ik vrees dat ik daar nog wel een paar getallen aan ga toevoegen, omdat ik denk dat het belangrijk is om het waarom van het wetsvoorstel ook goed te benoemen. Dat is onderdeel van de wetsgeschiedenis en ik denk dat dat belangrijk is. Door die schaarste, door die krapte, zitten huurders op dit moment in een hele kwetsbare positie. Dat moet ik goed toelichten. We hebben op dit moment het sociale segment en we hebben het vrije segment. Dat vrije segment is in de afgelopen jaren behoorlijk gegroeid ten koste van de betaalbare koopsector en ook van de betaalbare huursector, zou je kunnen zeggen. Hoe zit dat? Daar waar het niet gereguleerd was en de schaarste heel erg groot was, kon een verhuurder eigenlijk iedere prijs vragen die hij wilde. Doordat we het fenomeen van de tijdelijke huurcontracten hadden, was het zeker in de grote steden eigenlijk heel erg te doen gebruikelijk om

mensen een tijdelijk huurcontract te bieden en bij iedere woningwissel die huren op een geweldige manier te verhogen. Dat is ook gebeurd. De huurprijzen zijn bij iedere wisseling van een woning enorm verhoogd.

Kijk naar het aantal woningen dat in de verhuur kwam. In 2016 werd zo'n 80% van de vrijgekomen vrijehuurwoningen nog in het middensegment verhuurd. In 2022 was dat slechts 45%. De vrije sector is van 415.000 woningen in 2015 gegroeid naar 648.000 woningen in 2021. Het dure segment is met 135% gegroeid en het middensegment slechts met 28%. Waar wijst dit nou op? Er zit een autonome stijging van de huurprijs in de vrije sector, dus in de niet-gereguleerde sector, en alle middenhuurwoningen van weleer zijn op dit moment als vanzelf dure huurwoningen aan het worden. Dat gebeurt "als vanzelf"; dat is namelijk een economische wetmatigheid. De schaarste is groot. Verhuurders kunnen vragen wat ze willen en doen dat dus ook; althans een deel van hen doet dat. Want je moet het ook zo willen zien: het is niet de hele vrijehuursector die op dit moment te veel huur vraagt; dat is niet het geval. Het is alleen ook geen exces. Ik hoor dat ook nog weleens zeggen: het is eigenlijk een wet om excessen te bestrijden. Het is geen exces. Was het maar een exces; dan kwam het namelijk in een enkel geval voor, maar dat is ook niet zo. 60% van de woningen die in de vrije sector worden verhuurd, heeft een prijs die overeenkomstig het nieuwe woningwaarderingsstelsel is; 40% heeft op dit moment een prijs die hoger is dan volgens het woningwaarderingsstelsel.

U zult vast geloven dat ik daar nog veel meer getallen aan had willen toevoegen, maar ik sla die even over.

Wat betekent dit wetsvoorstel nou voor jongeren? Het eerste is dat dit voor jongeren het volgende betekent. Het wetsvoorstel kent twee elementen: de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel. Het is dus niet afdwingbaar; het is niet zo dat je zelf naar de Huurcommissie moet stappen en dat je zelf je recht moet halen en dan ook nog eens binnen zes maanden na het aangaan van het wooncontract. De wet wil het dwingend maken. De prijs geldt dus gewoon, ongeacht of je zelf het lef hebt gehad om je vinger op te steken en of je zelf naar de Huurcommissie bent gegaan. Dat dwingend maken van dat stelsel zorgt ervoor dat woningen die in het gereguleerde segment thuishoren, ook in dat gereguleerde segment verhuurd worden. Dat gaat over veel woningen. In totaal gaat het over zo'n 300.000 woningen die in huurprijs verlaagd moeten worden. Voor een deel is dat op termijn, namelijk bij de ingang van het nieuwe huurcontract en voor een deel als gevolg van het dwingend maken — zo moet ik het eigenlijk zeggen — en daarvan weer een deel per direct. 163.000 woningen moeten direct of één jaar na inwerkingtreding in huurprijs verlaagd worden. Dat is winst voor jongeren die op zoek zijn naar een woning.

Naast het feit dat het stelsel dwingend wordt voor zelfstandige woningen, wordt het stelsel ook dwingend voor onzelfstandige woningen, dus voor kamerverhuur. Ook dat is winst voor jongeren. Door de regulering van de middenhuur, dus het andere deel van het wetsvoorstel, moet de huurprijs van 157.000 woningen bij een bewonerswissel naar beneden. Ook dat is winst voor jongeren. Daar waar ze nu die huurprijs van die vrijkomende woningen helemaal niet kunnen betalen, kunnen ze dat straks wel.

Ik ga straks natuurlijk uitgebreid in op dat rare woord "uitponden", maar dat uitponden heeft natuurlijk ook een hele positieve kant. Het heeft twee kanten, want het heeft ook een positieve kant. Die positieve kant is dat het ook weer leidt tot meer betaalbare koopwoningen. Heel veel jongeren, eigenlijk de meeste jongeren, hebben gekozen voor een middenhuurwoning, gewoon omdat er niks anders beschikbaar was of omdat ze geen hypotheek konden krijgen voor de woningen die te koop waren. Die mensen waren dus aangewezen op de middenhuurwoningen. 70% daarvan zou eigenlijk veel liever hebben willen kopen voor het bedrag dat ze nu kwijt zijn per maand, maar dat kan niet, want die woningen waren niet beschikbaar. Dat gaat niet, maar die woningen komen natuurlijk wel beschikbaar op het moment dat er wordt verkocht. De verkochte woningen kunnen op dat moment worden gekocht door jongeren. Dat maakt dat dit wetsvoorstel voor jongeren heel erg veel voordelen heeft.

De heer Schalk (SGP):

Maar in het debat is een aantal keren gedeeld dat juist jongeren, al hebben ze een salaris van €40.000 tot €60.000, gewoon absoluut niet aan kopen toekomen. We hebben daar vanmiddag even een debatje over gehad. Als je €60.000 aan inkomen hebt, krijg je bij een bank volgens mij €267.323. Met andere woorden, daar kun je een schuur van kopen.

Minister De Jonge:

Nou, dat hangt er een beetje van af waar die schuur staat.

De heer Schalk (SGP):

Dat klopt; dat laatste klopt inderdaad, maar met een kleine drie ton kan je vrijwel nergens meer een huis kopen.

Minister De Jonge:

Dat is dus het interessante. Die discussie moeten we zo meteen echt heel grondig voeren, als het gaat over uitponden. We zien dat bij de woningen die verkocht zijn in de laatste kwartalen van 2023, de gemiddelde woningprijs juist binnen het bereik is van mensen met een middeninkomen; lager dan landelijk gemiddeld. Ik zal dat zo toelichten. Dat is juist een hele interessante ontwikkeling.

Mijn dochter is inderdaad net geslaagd en zou misschien wel willen gaan studeren. Dat wil ze zeker. Dat doet ze overigens in Leiden. Nou dacht ik: kent u misschien nog iemand of bent u misschien iemand die daar nog een kamer heeft? Ook voor mijn dochter is het uiteraard moeilijk om een kamer te krijgen. Ik hoop eerlijk gezegd ook dat dat nog even zo blijft, want een van de grote voordelen van het woningtekort is dat onze kinderen wat langer thuis blijven wonen. Dat vind ik hartstikke gezellig en zij voorlopig ook. Nee joh, ze is 16 jaar, dus laat haar alsjeblieft nog even thuis wonen.

Dan kom ik op het voordeel voor jongeren die gaan studeren. Met het WWSO, het woningwaarderingsstelsel-onzelfstandig, doen we twee dingen. Eén: we maken het dwingend. Dat betekent dat er echt een veel betere bescherming van uitgaat. Het tweede wat we ermee doen, is dat we het ophogen. Het is sinds 1979 niet meer veranderd en daardoor kan het eigenlijk niet meer uit. In combi-

natie met dat dwingend maken hebben we het ook opgehoogd, zodat nieuwe investeerders echt een renderende investering kunnen doen als ze investeren in studentenkamers. Dat is op dit moment niet echt het geval, als men zich zou houden aan het WWSO, wat overigens veel te vaak niet gebeurt.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Daar gaat precies mijn vraag over. We horen weleens dat heel veel studenten eigenlijk meer betalen dan volgens het WWSO zou moeten. Heeft u een idee in welke mate dat is, dat studenten toch eigenlijk gedwongen worden te veel te betalen?

Minister De Jonge:

Nou, best heel vaak. Heel eerlijk: we hadden dat WWSO ook veel eerder moeten aanpassen. Nogmaals, eigenlijk was er sinds 1979 geen serieuze aanpassing meer. Dat maakt ook dat ik vind dat beleggers wel gelijk hebben, als ze zeggen dat het eigenlijk vaak niet uit kan. Nu we het WWSO dwingend gaan maken — dus niet afdwingbaar, maar dwingend — vind ik ook dat we ervoor moeten zorgen dat het ook uit kan, om nieuwbouw te blijven stimuleren. Vandaar die twee aanpassingen, om het dwingend te maken en om nieuwbouw te stimuleren.

Er speelt ook nog een andere kwestie, die te maken heeft met zelfstandig-onzelfstandig. Ten onrechte worden nu vaak woningen die eigenlijk onder het WWSO horen te vallen, dus onder het woningwaarderingstelsel-onzelfstandig, verhuurd als ware het een zelfstandige woning, dus binnen het reguliere WWS. In de optelsom van de vierkante meters en de andere punten die je kunt krijgen voor de woning als geheel kom je dan boven de reguleringsgrens uit, en vervolgens wordt er een groepscontract gesloten en wordt de prijs verdeeld over het aantal studenten dat er woont. Aangezien het woningtekort toch hartstikke groot is, en het kamertekort minstens zo groot, kun je daar eigenlijk de lucht in gaan tot je een ons weegt, en dat gebeurt dus ook. Dat is de achtergrond van die definitieaanpassing. Ik ga zo toelichten waarom dat juist geen probleem is, maar een oplossing voor een probleem. Dit is een van de problemen die daaruit voortkomen.

We hebben overigens veel te doen als het gaat om het bouwen. We hebben een landelijk actieplan studentenhuisvesting, met alle studentensteden en alle studentenhuisvesters. Dat moet leiden tot 60.000 extra studenteneenheden in 2030. Op dit moment zijn er al bouwplannen voor 30.000 eenheden. We hebben een studentenhuisvestingsregisseur, Ardin Mourik, die bezig is met het maken van hele concrete afspraken in alle studentensteden om dat aantal verder te verhogen, dus om het van 30.000 op te krikken naar die 60.000. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is.

Daarnaast is er natuurlijk de aangenomen motie-Rietkerk — wie kent 'm niet, zou ik bijna willen zeggen — over de hospitaverhuur. Die heeft een paar dagen geleden geleid tot het naar buiten brengen van het voornemen om tot een wetsvoorstel te komen om de hospitaverhuur verder te stimuleren, want ook hospitaverhuur kan natuurlijk een hele goede oplossing zijn voor studenten.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik hoor de minister een vergezicht geven ten aanzien van de studentenwoningen en dan heeft hij het erover dat er in 2030 60.000 bij zouden moeten komen. Maar deze wet gaat nu al in. De vrees bij veel studenten is juist dat er op dit moment al veel uitpodingen plaatsvinden en daardoor minder studentenkamers beschikbaar zijn. Kan de minister iets specifieker ingaan op wat er op korte termijn kan worden verwacht? Wat zit er al in de pijplijn ten aanzien van studentenwoningen? Dan wordt die vrees misschien wat minder of dan is er misschien duidelijkheid over wat zij kunnen verwachten.

Minister De Jonge:

Het zijn een aantal ontwikkelingen die zich op dit moment nog niet goed laten doorvertalen in de vraag wat het betekent voor het totale aanbod. De eerste ontwikkeling betreft het WWSO, het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige wooneenheden. Waar we nu zien dat het te weinig ruimte biedt om echt rendabel te kunnen investeren in studentenhuisvesting, hebben we dat om die reden opgehoogd met 25%. Dat is een serieuze ophoging. Twee: we willen het WWSO ook beschermend laten zijn, in de zin dat het dan ook dwingend moet zijn. De prijs die geldt op grond van het puntenstelsel moet ook gelden in de praktijk. Drie: we hebben een ingewikkeld ding met de definitie van zelfstandig/onzelfstandig. Iedere keer moet de Huurcommissie daaropaf om te kijken wat er in de praktijk echt van klopt, bijvoorbeeld of iets met een groepscontract ook onder het WWS verhuurd kan worden. Daarbij telt de feitelijke huursituatie. Heel vaak als de Huurcommissie erbij gevraagd wordt, komen ze tot de conclusie: dit is echt onzelfstandig, dus hier hoort het WWSO te gelden. Die onduidelijkheid moeten we dus wegnemen. Vier: u heeft hier een debat gevoerd over de Wet tijdelijke huurcontracten waarbij u er bij motie voor heeft gekozen om niet alleen de internationale studenten maar ook de nationale studenten als uitzondering te beschouwen op de Wet vaste huurcontracten, wat weer helpt om het aanbod op peil te houden.

Kortom, er zijn allerlei ontwikkelingen geweest. Niemand kan exact voorspellen wat dit voor de getallen betekent, maar ik denk dat we in de optelsom voldoende stimulerend zijn om te zorgen voor voldoende studentenhuisvesting. Of er inderdaad 60.000 nieuwe eenheden nodig zijn, hangt dus heel veel af van die ontwikkelingen, van de mate waarin het lukt om de hospitaverhuur te stimuleren en van de mate waarin we ten aanzien van de internationale studenten op dezelfde groei blijven zitten van dit moment of dat die groei misschien iets afvlakt, afhankelijk van de maatregelen die daarvoor worden getroffen, waardoor je weer iets minder studenteneenheden nodig zou hebben. Hoe het ook zij, we hebben nu 30.000 van de 60.000 al in de bouwplannen staan en dat aantal moet verder omhoog. Die 30.000 hebben we zeker nodig en als we daar 40.000 of 50.000 van kunnen maken, is dat sowieso een goed idee.

De heer Van Hattem (PVV):

Het gaat dan met name over het woningwaarderingstelsel en de technische aspecten en de prijzen, maar mijn vraag gaat toch vooral over de beschikbare kwantiteit. Als we mede door deze nieuwe wetgeving maar ook door de stapeling van wetgeving, met name fiscale maatregelen die wellicht nog een grotere impact hebben dan deze wet zelf, lokaal effecten zien in studentensteden dat er te weinig woningen beschikbaar zijn doordat er woningen verkocht

worden en uitgepand gaan worden, dan is mijn vraag of de minister dan mogelijkheden ziet om snel slagen te maken door bijvoorbeeld extra tijdelijke studentenhuisvesting te realiseren vanuit studentenwoningverhuurorganisaties. Is er over zulk soort initiatieven nagedacht in het kader van deze wet om, mochten zich onverhoopt negatieve effecten voor gaan doen, in ieder geval die klap op te kunnen vangen?

Minister De Jonge:

Niet zozeer in het kader van deze wet. Ik denk dat dat ook niet hoeft, want we hebben al het Landelijk actieplan studentenhuisvesting dat een samenwerking betreft tussen BZK, OCW, studentenhuisvesters en studentensteden. Dat actieplan voorziet al maximaal in het ervoor zorgen dat we nieuwe studentenhuisvesting bouwen. We hebben er namelijk een heel groot tekort aan. Dus alles wat je gebouwd krijgt de komende jaren, is sowieso goed. De doelstelling in dat plan is 60.000 per 2030. We hebben inmiddels concrete bouwplannen voor 30.000. Dus die concrete bouwplannen moeten verder omhoog, hoewel ze al veel hoger zijn dan ze waren. Dan weten we nog niet helemaal zeker of we die 60.000 daadwerkelijk nodig gaan hebben. Dat hangt namelijk van heel veel andere factoren af. Neemt de groei inderdaad zo toe zoals we dachten dat die ging toenemen toen we die 60.000 hebben geformuleerd met elkaar? Wat zou de bijdrage kunnen zijn van bijvoorbeeld hospita-verhuur? Dat levert namelijk ook extra kamers op. Wat zou de bijdrage kunnen zijn voor het uitzonderen van de Wet vaste huurcontracten van studenten? Dat levert waarschijnlijk ook kamers op, althans het voorkomt dat er kamers verdampen omdat mensen bijvoorbeeld hun kamer terugtrekken. Box 3 zal zeker een effect hebben. Ik zal er zo meteen op ingaan wat we met box 3 van plan zijn. Zo zijn er heel veel effecten die zich nog niet helemaal laten lezen.

Dat laat onverlet dat we moeten zorgen voor meer studentenkamers. Dat moet sowieso. Daarvoor hebben we dus dat WWSO aangepast, daarvoor werken we dus met dat Landelijk actieplan studentenhuisvesting om te zorgen dat we zo veel mogelijk bouwen en daarvoor stimuleren we dus ook de hospita-verhuur om te zorgen dat we voldoende studentenkamers hebben.

De voorzitter:

Het CDA, de heer Rietkerk.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik heb twee vragen. De eerste vraag gaat over de begrippen "zelfstandige woonruimte" en "groepscontract", of dat nou studenten zijn of anderen, vallend onder het WWS. Kan de minister duiden wat de situatie is als we voor deze wet stemmen?

Minister De Jonge:

Ik heb natuurlijk een ijzeren orde in de beantwoording aangebracht, maar die is de heer Rietkerk ruw aan het verstoren.

De voorzitter:

Dat is ergens in blokje vier.

Minister De Jonge:

Dan moet ik even dat blokje naar voren halen.

De voorzitter:

Het staat op de agenda; het staat op het menu.

De heer Rietkerk (CDA):

Dan komt het straks wel.

Minister De Jonge:

Dat kan natuurlijk ook: dat ik gewoon verwijs naar blokje nummer vijf. Laat ik dat maar doen.

De heer Rietkerk (CDA):

Dan mijn tweede vraag, om 'm niet te vergeten. Die gaat over de hospita-regeling en de aangenomen motie. Ik hoorde de minister zeggen dat er een aankondiging komt van een wetsvoorstel. Betekent dat dat wij dit jaar een voorstel krijgen, zodat het ook effect sorteert — dat vroeg de PVV-fractie ook: wat betekent dat nu? — of gaat het weer twee of drie jaar duren?

Minister De Jonge:

Nou, wat mij betreft niet, maar er is mij aangezegd dat de kabinetsperiode binnenkort ophoudt. Niettemin zitten er op dit moment mensen achter de typemachine om die wet te maken. Wat mij betreft gaan we daar dus zo snel mogelijk mee door. Aan mij zal het niet liggen. Ik vind namelijk dat we dat wetsvoorstel moeten gaan maken om het voor hospita's makkelijker te maken. Waar gaat dat dan om? Dat gaat eigenlijk om verkoop. Op dit moment ontmoedigen hypotheekverstrekkers mensen om hun woning te verhuren, want een woning in verhuurde of onderverhuurde staat is minder waard. Daardoor wordt het onderpand minder waard. Zo redeneren hypotheekverstrekkers. Ik weet niet of ik dat altijd terecht vind, want waarom zouden hospita's die woning opeens gaan verkopen en zou dat op de grote aantallen van hypotheekverstrekkers nou echt uitmaken? Dat denk ik niet, maar op dit moment ontmoedigen hypotheekverstrekkers in ieder geval het verhuren en onderverhuren van een woning. Dat moeten we eigenlijk voorkomen. Daarom ben ik van plan om de wet zo te wijzigen dat het verkopen van een woning als hospita een reden is om het huurcontract te kunnen opzeggen. Ik denk dat dat heel veel koudwatervrees zal wegnemen bij hypotheekverstrekkers en daardoor bij hospita's. Ik denk dat dat tot veel meer hospita's zal leiden. Het potentieel is namelijk best groot. Heel veel mensen willen dat eigenlijk best wel.

De heer Kemperman (BBB):

Ik wil graag reageren op de stelligheid waarmee de minister zegt dat er ook een zonnige zijde aan het uitpondeffect van deze woningen zit, namelijk dat er meer betaalbare woningen bij komen. Dat heb ik u net horen zeggen. Nou heb ik gaande de vergadering even fundamenteel ingetikt en de Rabo hypotheektool ernaast gezet en ...

Minister De Jonge:

Het is heel ongebruikelijk om een vragensteller te interrumperen, maar ik heb straks een blokje dat helemaal over uitponden gaat. Dan kunnen we daar uitgebreid ...

De voorzitter:

Zullen we de minister anders even de kans geven om wat metertjes te maken? Want als we nu allemaal vragen gaan stellen waar hij later op terugkomt, gaan we het debat twee keer doen.

De heer Kemperman (BBB):

Ja, daar heb ik zelf ook weleens mee te maken, dus dat gaan we doen. Ik denk dat het belangrijk is, dus ...

De voorzitter:

Precies, dus dan herkent u dat.

De heer Kemperman (BBB):

Mocht het niet aan bod komen, dan kom ik er zeker nog op terug.

Minister De Jonge:

Nee, het komt wél aan bod.

De voorzitter:

Als er iets vergeten is, kunt u daar aan het eind nog even naar vragen. Zullen we het zo afspreken, in die volgorde? Dus eerst de minister.

Minister De Jonge:

Deze wedstrijd wordt gespeeld. Absoluut.

Ik rond dit blokje rap af. De SP had nog een vraag in het kader van de bescherming van huurders. Ik zal u weer even meenemen in de orde van dienst: dat is het eerste blokje. De SP vroeg: waarom heeft de minister dan niet ingezet op een totale regulering en waarom heeft hij het afgekapt bij 187 punten? Omdat je in het kader van de proportionaliteit van wetgeving altijd een afweging te maken hebt: is dat nog nodig, moet dat echt? Wij hebben gedacht: nee. Je moet echt willen kiezen voor het middensegment, waarbij we zien dat het middensegment langzamerhand aan het verdampen is omdat het richting het dure segment gaat. Dat middensegment willen we terug. Dat willen we houden, zodat middeninkomens daadwerkelijk ergens terecht kunnen. Hogere inkomens hebben toch gewoon meer mogelijkheden op de woningmarkt. Om die reden hebben we gezegd: je moet reguleren tot waar het moet. Ook zolang het moet, maar daar kom ik later op terug.

Dan de vraag van de heer Van Meenen in het kader van kwetsbare woningzoekenden, zoals mensen die dakloos zijn, mensen met een laag inkomen, jongeren en migranten. Hoe zit het met het programma Een thuis voor iedereen en het programma Wonen en zorg voor ouderen? Die voortgangsrapportages gaan volgens mij allemaal deze week naar de Tweede Kamer. Zal ik dus gewoon toezeggen dat ik die ook naar deze Kamer zal sturen? Heel graag.

Voorzitter. Dan kom ik bij het tweede blokje, over het beschermen van de investeringsbereidheid en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Ik denk dat daar de meeste vragen over gesteld zijn. Zoals ik al zei: het is echt wel een balancing act. Je wilt natuurlijk de huurder beschermen, maar als je al te strak reguleert op een manier dat het eigenlijk niet meer rendabel is om een woning te verhuren of een woning te willen bouwen, dan houd je perfect gereguleerde woningen over die er niet meer zijn. En daar kun je ook niet in wonen. Dus je moet altijd wel die balans betrachten. Je zult mij ook niet zo snel horen zeggen: een woning is om in te wonen, niet om aan te verdienen. Als we dat tegen de bakker zouden zeggen, dan hebben we snel honger met elkaar. Je moet er dus wel altijd voor zorgen dat die woningen ook gebouwd kunnen worden. Ik ben er echt van overtuigd dat we die balans hebben weten te vinden.

Ik denk dat ik dat even moet toelichten. Of het nou de Raad van State is, of het nou hoogleraren zijn of andere mensen die een bijdrage hebben geleverd aan dit wetsvoorstel, de grootste zorg is: hoe zit het dan eigenlijk met de omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen? Hoe gaat dat dan? Hoe gaat het zich dan ontwikkelen? Dat hebben we in een aantal scenario's uiteengezet. Dat heeft u natuurlijk gelezen. Het waren nogal wat stapels papier, maar u heeft dat zonder twijfel ook gelezen. We hebben dat in achttien scenario's uiteengezet. Daarbij hebben we eigenlijk twee dingen gedaan. We hebben aannames gedaan ten aanzien van het uitponden, van hele hoge uitpondsscenario's tot hele lage uitpondsscenario's. En we hebben aannames gedaan ten aanzien van de nieuwbouw. Die nieuwbouw is natuurlijk zeker niet alleen afhankelijk van de Wet betaalbare huur. Integendeel. De rente is bijvoorbeeld veel relevanter voor de vraag of er wel of niet gebouwd wordt dan de Wet betaalbare huur. Niettemin, al die ontwikkelingen kunnen een effect hebben. De omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen is natuurlijk afhankelijk van de mate waarin wordt nieuwgebouwd en de mate waarin wordt verkocht. Dus toegevoegd en verkocht.

Zo kom ik uit bij de conclusie dat in vrijwel al die achttien scenario's het aantal betaalbare huurwoningen door het aannemen van de wet zal toenemen. Waarom durven wij dat dan zo stellig te beweren, daar waar anderen zo stellig de andere kant op beweren? Dat heeft te maken met die twee elementen van de wet. Het ene element is het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel en het andere element is het reguleren van de middenhuur. Door beide elementen, maar in eerste instantie vooral door het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel, zullen er heel veel woningen van het vrije segment naar het sociale segment gaan. Dus de huur van een serieus aantal woningen wordt gewoon lager, soms meteen per juli en soms na één jaar. Dat is als ze nu in het vrije segment verhuurd worden, daar waar ze eigenlijk in het sociale segment verhuurd hadden moeten worden. Dan neemt de sociale voorraad dus in één keer toe.

Bij de middenhuur zal het wat incrementeler gaan. Dat gaat telkens bij het aangaan van een nieuw contract. Toen tijdelijke huurcontracten bijna de norm waren, was dat heel vaak. Dan zag je eens in de twee jaar echt wel een verschuiving van huren. Dat zal met de Wet vaste huurcontracten ietsje dimmen, denk ik. Maar na verloop van tijd zullen in dit segment natuurlijk nieuwe huurcontracten aangegaan worden. Dat betekent ook dat dat deel wordt toegevoegd

aan het deel dat je moet rekenen tot de betaalbare sector. Voor uiteindelijk 300.000 woningen geldt dat ze in prijs worden verlaagd, met gemiddeld genomen €190.

Als je kijkt naar de ontwikkeling van de voorraad bij de scenario's, dan zie je het volgende. In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties bijvoorbeeld maar 60% bouwen van wat ze hebben voorgenomen en er heel veel wordt uitgepand, neemt de voorraad middenhuur na tien jaar alsnog met 8.000 toe, tot die 400.000 waarvan wij zeggen: dat zou eigenlijk wel het minimum moeten zijn. Gegeven de inkomens die mensen hebben, zou dat wel het minimum moeten zijn van dat middenhuursegment. Dus ook in het meest pessimistische geval neemt het alsnog toe. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder die 50.000 woningen daadwerkelijk gaan bouwen en er weinig wordt uitgepand, neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe tot in totaal 475.000 tot 509.000 woningen. Ik ga even stoppen met het reciteren uit eigen werk, want u heeft het allemaal kunnen lezen.

Het punt is dat het in alle doemscenario's die ons worden voorgespiegeld lijkt alsof mensen de Wet betaalbare huur vergelijken met een ideaaltypische marktsituatie, waarin vraag en aanbod elkaar in evenwicht houden en waarbij het aanbod, als de vraag toeneemt, ook toeneemt. Maar dat is nou juist niet het geval. De vraag neemt namelijk al tijden toe en het aanbod neemt niet toe. De prijs neemt toe. Meestal zou je zeggen dat de prijs, als het aanbod groter wordt, gaat dalen. Dat is niet zo. Het aanbod is heel veel groter geworden, maar de prijs is ook heel erg gestegen. Waarom? Omdat de schaarste nog groter is, mensen echt kunnen vragen wat ze willen en het niet gereguleerd is. Wat we naast de regulering hebben te doen is die vergelijking op een goede manier maken. Dan moet je dus vergelijken wat er gebeurt als je de wet wel aanneemt en wat er gebeurt als je de wet niet aanneemt. Als je de wet wel aanneemt, weet je wat je krijgt. Je weet namelijk welk deel van het segment daadwerkelijk richting het betaalbare segment wordt gedirigeerd door de wet. Als je de wet niet aanneemt, zullen we zien dat de trend van het verdampen van de middenhuur en het verworden van de middenhuur tot dure huur zich gewoon zal voortzetten. Daarom leidt het aannemen van deze wet tot meer betaalbare huurwoningen. Het niet-aannemen van deze wet leidt tot minder betaalbare huurwoningen, omdat de vrije woningen die eigenlijk sociaal hadden moeten worden verhuurd gewoon vrij zullen worden blijven verhuurd en omdat de middenhuur langzamerhand dure huur zal gaan worden.

"Ja, maar de Raad van State dan?" Die werd door een aantal van u aangeroepen. Ze werden overigens niet helemaal correct geciteerd, alsof ze zouden zeggen: doe deze wet niet. Dat is natuurlijk niet wat ze hebben gezegd. Er is wel een dictum c. Dat is niet per se een goed rapportcijfer, vooralsnog natuurlijk. Ze hebben juist niet gezegd dat de wet aangepast moest worden. Nee, ze hebben gezegd: je zult de wet beter moeten onderbouwen. Die onderbouwing hebben we sowieso verbeterd, onder andere met deze scenario's. Een van de zorgen van de Raad van State was hoe het dan zou gaan met de ontwikkeling voorraad. Dat hebben we echt goed toegelicht, denk ik. Daarnaast hebben we ook de wet aangepast. Daar had de Raad van State niet om gevraagd, maar dat hebben we wel gedaan.

We hebben namelijk de maximale huurverhoging voor zittende bewoners van cao plus 0,5% naar cao plus 1% verhoogd. Dat was een uitdrukkelijke wens van de IVBN. We hebben de WOZ-capval. Je kon terugzakken als de WOZ-cap z'n werk ging doen onder de grens van 187 punten. Die hebben we voorkomen door die WOZ-cap altijd op 186 punten te houden als je anders op minder zou uitkomen. We hebben de nieuwbouwopslag verhoogd van 5% naar 10%. We hebben die ook uitgebreid, althans na behandeling in de Tweede Kamer, naar woningen die voor 1 januari 2028 zijn begonnen met de bouw in plaats van 1 januari 2026. We hebben de opslag voor monumenten verhoogd van 30 naar 35%. We hebben naar aanleiding van de motie-Welzijn extra pluspunten voor goede energielabels toegevoegd. Naar aanleiding van wensen van de Kamer is er dus nog een aantal verbeteringen aangebracht. We hebben dus echt een aantal verbeteringen aangebracht, die het alleen nog maar beter mogelijk maken om met deze nieuwe wet te blijven verhuren en te blijven nieuwbouwen. Kortom, ik denk dat we ruimschoots, echt ruimschoots, tegemoet zijn gekomen aan de Raad van State.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik kom even terug op het punt dat de minister maakte voordat hij aan het stukje over de Raad van State begon. Hij zei dat de hoeveelheid woningen in de sociale huur toeneemt, omdat de woningen anders naar dure huur zouden gaan. Het deel in de sociale huur neemt toe. Hij gaat er in deze stelling echter van uit dat de capaciteit van woningen min of meer gelijk blijft. Zonder al meteen op het hele uitpandingsverhaal vooruit te willen lopen, vraag ik toch hoe de minister die factor bekijkt. Hij zegt dat het aantal sociale woningen en het aantal middenhuurwoningen toenemen. Hoe verhoudt dat zich tot het risico van die uitpandings? Is dat meegenomen in de berekening van de minister? Dat is eigenlijk gewoon mijn korte vraag.

Minister De Jonge:

In die scenarioberekening zijn achttien scenario's berekend, waarin we hebben gewerkt met heel lage uitpandingsscenario's, heel hoge uitpandingsscenario's, heel lage nieuwbouwscenario's, heel hoge nieuwbouwscenario's. We hebben wat er gebeurt als je de wet wel aanneemt vergeleken met wat er gebeurt als je de wet niet aanneemt. Het is natuurlijk niet zo dat we een statisch gegeven hebben op de woningmarkt op het moment dat we de wet niet aannemen. We zien namelijk de schaarste voorlopig nog even voortduren. Middeldure huurwoningen zullen dure huurwoningen worden, zoals dat in de afgelopen jaren is gebeurd. Die trend gaat zich voortzetten. Dat betekent dat middenhuur straks de facto niet meer bestaat als we de wet niet aannemen. Daarom is de stelling zeer gerechtvaardigd dat deze wet in vrijwel alle scenario's gaat zorgen voor meer betaalbare huurwoningen, of het nu een laag of een hoog nieuwbouwscenario is.

De eerste vraag is: worden er wel voldoende bijgebouwd? Ik denk dat ik net, mede als reactie op de Raad van State, heb toegelicht dat dit woningwaarderingstelsel goed uit kan, ook als je zou willen investeren — ik kom daar straks nog op terug — maar ook als je wilt blijven verhuren. Volgens heb je het uitpanden. Kan het zo zijn dat er wordt uitgepand? Dat kan zeker zo zijn. Daar is veel over gezegd. Er is vooral veel in termen van rampspoed over gesproken. Ik zou dat echt willen nuanceren. Dat is ook een beetje het

antwoord op de vraag van de heer Schalk. Hij vroeg wat er gebeurt als een woning wordt uitgepand. Misschien moet je eerst vragen of er sprake van is dat er op dit moment al heel veel woningen worden uitgepand. Eind vorig jaar waren er grote krantenkoppen dat er nu al heel veel wordt uitgepand. Wij zijn dat goed nagegaan. Wordt er nu al heel veel uitgepand? Eigenlijk valt dat heel erg mee. Er is helemaal niet zo veel uitgepand tot op heden. Het aantal woningen dat vorig jaar is verkocht, is het laagste sinds jaren, ik geloof het laagste sinds 2016. De eerste twee kwartalen van dit jaar is dat nog niet heel veel anders.

Ja maar, wordt er dan gezegd, het is wel zo want je ziet dat er wel degelijk heel veel woningen daarvan worden verkocht aan particuliere eigenaren. Maar ook als je dat goed bekijkt, moet je zeggen dat dit helemaal niet het geval is. Volgens mij zijn er vorig jaar 33.000 woningen verkocht. Uit mijn hoofd gezegd — ik kan de factsheet even niet vinden — waren dat er 16.000 aan particuliere woningeigenaren. Dat is behoorlijk gemiddeld, ten opzichte van de afgelopen jaren. Je kunt wel zeggen dat het percentage stijgt van de uitgepande woningen die worden verkocht aan eigenaarsbewoners. Dat is juist goed nieuws, want dat betekent dat starters procentueel meer kans hebben ten opzichte van bijvoorbeeld beleggers. Vaak wordt er gezegd dat mensen die in een middenhuurwoning wonen, zo'n koopwoning helemaal niet kunnen betalen. Nou, dat denk ik wel, want de prijzen zitten echt onder het landelijk gemiddelde. De woningprijs waarmee die woningen worden verkocht, zit echt onder het landelijk gemiddelde. Dat maakt dat ik de stelling aandurf dat er inderdaad, zeg ik tegen de heer Kemperman, ook positieve kanten zitten aan het uitpanden van woningen. Mits dat tot op zekere hoogte plaatsvindt, dat is natuurlijk ook zo.

Heb ik reden om aan te nemen dat het enorme getallen zullen zijn? Eigenlijk niet. Dat heb ik net al gezegd: woningen worden niet verkocht als er een huurder in zit. Woningen worden verkocht op het moment dat de huurder eruit is. En die huurder gaat er niet zomaar uit, want die heeft namelijk een huurcontract. Vaak, en gelukkig in toenemende mate, is dat een vast huurcontract. Dus die huurder gaat er helemaal niet zomaar uit. Dat maakt dat mijn overtuiging is dat het uitpanden zeker gaat plaatsvinden. Daar waar het gaat plaatsvinden, heeft het ook een positieve kant, namelijk dat het merendeel van de mensen die nu in een middenhuurwoning zitten, eigenlijk veel liever had willen kopen. Ze hadden die koopwoning ook misschien wel gekocht, als dat nog een betaalbare woning was. Maar er zijn juist in de afgelopen jaren 75.000 betaalbare koopwoningen opgekocht om er vervolgens een te dure huurwoning van te maken. Als dat weer betaalbare koopwoningen worden, zijn die woningen niet geëvaporeerd, verdampt. Nee, die woningen zijn er gewoon. Ze zijn alleen van een te dure huurwoning een betaalbare koopwoning geworden. Dat is niet per se slecht nieuws.

De voorzitter:

Meneer Van Hattem, tot slot.

De heer Van Hattem (PVV):

Ja, dat is inderdaad een wijze van redeneren: je krijgt alleen een iets andere categorie. Als je de middenhuur echter overeind wilt houden, ook qua capaciteit, is er dan investeringsbereidheid, niet alleen bij de institutionele beleggers,

de woningcorporaties en andere grote spelers, maar ook gewoon bij de kleinere investeerders? Hoe kijkt de minister aan tegen die investeringsbereidheid in de categorie middenhuur? Is er nog een markt te voorzien voor woningaanbieders in die categorie, los van alle grote bouwprojecten die nu op stapel staan? Blijft daar nog iets van over, of zit er een groot neveneffect in dat die markt enorm gaat krimpen? Is dat een soort bijwerking van deze wet?

Minister De Jonge:

Dit is terecht. De omvang van de markt voor de middenhuur is een apart gegeven, waar we bij de vormgeving van deze wet heel goed op hebben gelet. We zeggen eigenlijk: je zou moeten willen dat tussen de 400.000 en 500.000 woningen in dat middenhuursegment vallen. Dat betekent allereerst dat het aantrekkelijk moet blijven om in deze woningen te investeren. Wie investeert in de nieuwbouw van middenhuurwoningen? Dat zijn vaak pensioenfondsen. Dat zijn toch de investeerders in middenhuurwoningen. Dat zijn vermogensbeheerders en pensioenfondsen. PME bijvoorbeeld is echt vanaf het begin enthousiast geweest over de regulering van de middenhuur. ABP is vanaf het begin af aan enthousiast geweest over het reguleren van de middenhuur. Dat is niet als een charitatieve daad, wat even gesuggereerd werd. Nee, dat is gewoon als pensioenbeheerder die een reëel rendement wil hebben, want op enig moment staan ze aan de lat om de pensioenen te verhogen. Natuurlijk hebben pensioenfondsen gewoon een reëel rendement nodig.

Maar juist pensioenfondsen zijn enthousiast over de regulering van de middenhuur, gewoon omdat ze zien dat het uit kan. Ze kunnen heel goed rekenen, maar ze zien dat het uit kan. Grote projectontwikkelaars, BPD bijvoorbeeld, ontwikkelen geweldig veel middenhuur. Dat is omdat ze erin geloven, omdat ze geloven dat middenhuur onderdeel hoort te zijn van een gebiedsontwikkeling waarin je de hele samenleving een plek wil geven. Ze kunnen heel goed uit de voeten met de Wet betaalbare huur. Welke torens hebben nu start bouw? Kijkend naar de regulering van de middenhuur, zegt men nu: ja, doen. IVBN zegt ook: geef nou duidelijkheid. De boodschap van IVBN, de vereniging van de investeerders, in de richting van de Eerste Kamer was: "Stel die wet vast en geef duidelijkheid, want die duidelijkheid helpt ons eigenlijk het meest. We vinden het ingewikkeld dat er onzekerheid in de lucht hangt, maar die duidelijkheid helpt ons eigenlijk het meest." NEPROM, ook niet alleen maar enthousiast voorstander, zegt: stel deze wet nou vast, want die duidelijkheid helpt ons eigenlijk het meest. Kortom, in investeren in nieuwbouw hebben we echt voorzien.

Een onzekere factor, of een nog niet helemaal te voorspellen factor, is in welke mate er gaat worden uitgepand. Daarvan zeg ik op z'n minst: dat gaat niet heel snel. Er zullen namelijk altijd zittende huurders zijn en pas als ze eruit gaan, wordt het aantrekkelijk om de woning te verkopen. Die gaan er niet zomaar uit. Bovendien, aan wie moet je de woning eigenlijk verkopen? Dat zal vaker, in toenemende mate, aan particuliere huurders zijn. Natuurlijk is de omvang van de middenhuursector uiteindelijk afhankelijk van de mate waarin er wordt uitgepand, maar — dat zeg ik er ook bij — je moet dat altijd wel afzetten tegen het aantal woningen dat door deze wet juist in één keer wordt toegevoegd aan het segment van de betaalbare woningen. Dan kun je echt wel een aantal woningen hebben dat wordt uitgepand. Als

dat er enkele tienduizenden zijn, dan is dat op die hele grote huursector eigenlijk niet eens zo'n hele grote verschuiving. Nogmaals, die huurwoningen verdampen niet. Die komen gewoon in handen van iemand die eigenlijk heel graag een woning wilde kopen.

De heer Schalk (SGP):

Ik heb een paar cijfertjes, maar dat kan de minister hebben. Zojuist gaven we het volgende al aan wat betreft de mensen die in het maatschappelijk middenveld werken, onderwijzers enzovoort. Als ze beginnen als starters, dan verdienen ze net boven de €40.000. Na twintig jaar zitten ze bij de €60.000 of zo. Als je €60.000 verdient, kan je bij de Rabobank €267.000 aan hypotheek krijgen. Nou zegt de minister: we gaan uitponden. Heel vaak zijn dat huurders die dan meteen de woning kopen. Als je even op internet zoekt, zie je in de staatjes dat een gemiddelde woning op dit moment €432.000 kost. Dat is 3,7% meer dan vorig jaar. Je kunt huizen vinden onder de €300.000. Dat is in het oosten van Groningen en Drenthe en rond Terneuzen. Met andere woorden: op papier klopt het misschien wel, maar kunnen mensen met dat uitponden aan een huis komen?

Minister De Jonge:

Kijk, de vraag moet eerst zijn: kunnen deze mensen met dit salaris de absurde huren betalen die nu worden gevraagd? Dat moet de eerste vraag zijn. Het antwoord op die vraag is overigens: nee. Dat is een kleine spoiler. Dan de tweede vraag. Als je ziet voor welke prijs die woningen worden uitgepand, is het dan waarschijnlijker dat iemand met een middeninkomen dat kan betalen of minder waarschijnlijk dat iemand met een middeninkomen dat kan betalen? Het antwoord is: het is waarschijnlijker. Ik heb dat uitgezocht. De woningen die worden uitgepand, zijn juist betaalbaarder voor starters en middeninkomens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75% van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs had onder de NHG-grens. 60% van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en waarvan de verkoopprijs bekend is — dat moet ik erbij zeggen — had een verkoopprijs onder de €350.000. Bijna 30% had een verkoopprijs onder de €250.000. Kortom, gemiddeld genomen heeft u een punt: middeninkomens kunnen heel erg moeilijk terecht op de woningmarkt. Maar dat komt ook doordat betaalbare koopwoningen in de afgelopen jaren en masse zijn onttrokken aan de koopwoningmarkt en er te dure huurwoningen van gemaakt zijn. Diezelfde middeninkomens kunnen die te dure huurwoningen niet betalen. Als ze ze wel kunnen betalen, zitten ze vaak tot hier in de maandlasten. Die middeninkomens zijn juist heel gelukkig als er weer een betaalbare koopwoning op de markt komt.

Stel nou dat een deel van die woningen wordt uitgepand. Als een deel van die 75.000 wordt terugverkocht, dan worden dat van te dure huurwoningen weer betaalbare koopwoningen. Die kunnen mensen met een middeninkomen juist betalen. Is dat wishful thinking of is dat waar? Het is waar op basis van de cijfers over 2023. 75% van de verkochte woningen is dus onder de NHG-grens verkocht. 60% van de woningen die zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de €350.000, en 30% onder de €250.000. Kortom, juist die uitgepande woningen zijn voor starters en middeninkomens beter bereikbaar. Dat is de werkelijkheid.

De heer Kemperman (BBB):

Ik wil hier toch even op doorgaan, want zoals meneer Van Schaik al aangaf ...

De voorzitter:

Bedoelt u meneer Schalk?

De heer Kemperman (BBB):

Ja, meneer Schalk, sorry. Wat kun je aan hypotheek krijgen met een inkomen van €60.000? Dat is die hypotheek van €257.000. Als je dan kijkt hoeveel woningen je kunt vinden op de oververhitte woningmarkten waar we het hier over hebben — ik heb Utrecht en Amsterdam ingetikt — dan vind je respectievelijk 58 en 38 koopwoningen die je voor die prijs kunt kopen, met een oppervlakte van gemiddeld 30 vierkante meter. Maar nu komt ie: de bank die die hypotheek verstrekt, vraagt daarvoor €1.175 per maand aan hypotheek. Wat schieten we er dan mee op? A. Je kunt die woningen niet vinden. Wil je dan naar 30 vierkante meter voor die prijs? B. Je betaalt eigenlijk hetzelfde als wat je nu verhuurt nu aan je huurwoning; het zal misschien een paar tientjes schelen. De stelligheid waarmee de minister zegt dat er door uitponden betaalbare koopwoningen bij komen die geschikt zijn voor de doelgroep die geen €60.000 per jaar verdient, wil ik dus toch wel bestrijden.

Daarnaast heb ik een ander punt.

De voorzitter:

Heeft u ook een korte vraag?

De heer Kemperman (BBB):

Nou ja, daar wil ik dus graag een reactie van de minister op. Een recent onderzoek door hoogleraar Marc Francke van de Universiteit van Amsterdam geeft daadwerkelijk aan dat het uitponden van die woningen nu echt begonnen is. Alle stellige uitspraken worden door dat onderzoek eigenlijk ontkracht. Dat is op basis van Kadasterdata. Het lijkt wel alsof we in een parallel universum leven.

Minister De Jonge:

Laten we kijken of dat parallel universum van u wat dichterbij het mijne kan komen, of ik wat dichterbij het uwe. Het gaat er allereerst om dat de middenhuursector een voldoende grote sector blijft om de mensen die op middenhuur zijn aangewezen, te kunnen bedienen. Daarover zijn we het denk ik eens. Naar schatting gaat het om tussen de 400.000 en 500.000. Daarover zijn we het denk ik ook nog wel eens. Het eerste wat je daarbij moet vragen is wat nou het effect is van de Wet betaalbare huur. Wat is nou het effect van de Wet betaalbare huur? Of het nou om een hoog of een laag uitpandscenario of om een hoog of een laag nieuwbouwscenario gaat, eigenlijk in ieder scenario heb je zowel in het sociale domein als in het middendomein meer betaalbare huurwoningen over als die wet wel wordt aangenomen dan als die wet niet wordt aangenomen. Daar zijn we het nog niet helemaal over eens, maar de avond is nog jong.

Waarom kom ik nou tot die conclusie en waarom durf ik die ook te trekken? Hoewel ik natuurlijk erken dat er heel veel onzekerheden zijn, durf ik die conclusie toch te trekken.

Die wet doet namelijk twee dingen: hij reguleert de middenhuur, maar hij maakt het woningwaarderingssstelsel ook dwingend. Door dat dwingend te maken zal een serieus aantal woningen, ongeveer de helft van die 300.000, in één keer onder de regulering worden gebracht. Of dat gebeurt na een jaar; dat hangt even af van de overgangstermijn. Dat gebeurt dus niet als je de wet níét aanneemt. Dat gebeurt wel als je de wet wél aanneemt. Daarmee heb je al serieus meer sociale woningen. Het tweede wat het doet, is dat bij ieder nieuw middenhuurcontract dat je aangaat, een woning in het vrije segment een woning in het middensegment wordt. Dat is nog eens de helft van die 300.000, die daardoor van een vrije, dure huurwoning een middenhuurwoning wordt. Dan heb je er weer een serieus aantal toegevoegd. Dat gebeurt allemaal niet als de wet níét aanneemt. Dat gebeurt allemaal wel als je de wet wél aanneemt. Dat is één.

Twee. Kan er nieuw gebouwd worden? Ja. Dat heb ik uitvoerig toegelicht. Er kan wel degelijk nieuw gebouwd worden, zeggen ook alle partijen die nieuw moeten bouwen.

Drie. Hoeveel wordt er dan uitgepond? Daar komen we inderdaad op een onzekere factor. Ik kan ook niet met zekerheid zeggen hoeveel dat er zullen zijn. Dat kunnen enkele tienduizenden zijn; dat weet ik niet. Maar is het erg? Dat is de vraag die ik zou willen stellen. Is het erg als er enkele tienduizenden van de huidige huurwoningen zullen worden uitgepond? Mijn stelling is: dat is helemaal niet zo heel erg. Kijk nou eens even naar de afgelopen jaren. Er zijn heel erg veel betaalbare woningen opgekocht. Daar zijn huurwoningen van gemaakt, te dure huurwoningen vaak. Bij elk nieuw contract ging er weer €100 per maand bovenop. Daardoor zitten heel veel middeninkomens nu in de knel in een te dure huurwoning, terwijl ze eigenlijk veel liever een betaalbare koopwoning hadden willen hebben. Dan zegt u: ja, maar als die woningen worden verkocht, worden het heus geen betaalbare koopwoningen. Dat hebben we gewoon even uitgezocht, want ik wist namelijk dat u die vraag zou stellen; zo goed kennen we elkaar al. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75% van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Nou, kom daar nog maar eens om. Ruim 60% van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, had een verkoopprijs onder de €350.000 en 30% onder de €250.000. Het lijken wel prijzen van een aantal jaren geleden. Juist starters en middeninkomens zijn dus gebaat bij het uitponden van enkele tienduizenden woningen. Dat is prima.

De heer Kemperman (BBB):

Toch een reactie. Ik heb het niet over scenario's en ook niet over aannames. Ik heb het over reële getallen die een bank nu vraagt. Die zegt: je kunt voor dit bedrag een woning kopen als je dit inkomen hebt. Dan betaal je €1.175 per maand. Dan kun je dus in Utrecht — ik heb de getallen net genoemd — woninkjes van 30 vierkante meter vinden. Dat is ook het effect op deze markt dat we van de wet zien. Dat is op dit moment de markt volgens funda en de Rabobank. We kunnen het samen even invullen, maar dat is misschien voor het debat wat te veel gevraagd. Er zijn maar enkele tientallen woningen, van gemiddeld 30 vierkante meter, onder die prijs te vinden. Als ik nu een huis zou willen kopen met deze hypotheek en het inkomen dat ik u schets, dan kan ik deze aantallen vinden. Dan moet ik ook nog de

garageboxen ertussenuit halen, die ook nog meetellen in deze hele ...

Minister De Jonge:

Ik begrijp eigenlijk niet zo goed welk punt de heer Kemperman probeert te maken. Hij zegt: als ik op funda kijk, dan zie ik ... Zeg je "funda" of "foenda"? Dat weet ik nou nog steeds niet, eigenlijk.

De voorzitter:

Het mag allebei.

Minister De Jonge:

Als ik op funda kijk ... Dan ga ik het heel chic zeggen. De Eerste Kamer is een chic genootschap, dus ik ga het heel chic uitspreken als "foenda". Als ik op funda kijk, dan zie ik inderdaad heel weinig betaalbare koopwoningen. Dat klopt. Maar mijn punt is nou juist: als die woningen, waarvan we allemaal niet weten hoeveel het er exact zullen zijn, worden uitgepond, dan is de gemiddelde koopprijs lager dan de gemiddelde koopprijs überhaupt; dat is de ervaring in de laatste kwartalen dat dit is gebeurd, namelijk over heel 2023. De gemiddelde koopprijs van uitgeponde woningen is dus veel lager dan wat u gemiddeld op funda treft. U zegt tegen mij: ja, maar weet u eigenlijk wel hoe erg het is op funda, want als ik daar probeer iets te kopen voor een redelijke prijs, dan kan dat eigenlijk bijna niet meer. Nee, dat is waar. Dat zijn we niet oneens, maar dat is allemaal niet het effect van de Wet betaalbare huur. Die Wet betaalbare huur gaan we nog aannemen; volgende week, hoop ik. Dat is gewoon de feitelijke situatie nu. Mijn punt is: juist als er wordt uitgepond, worden er meer betaalbare koopwoningen toegevoegd. Dus stel dat er zou worden uitgepond — wat ik niet per se als een somber scenario zie, maar u wel — dan zult u over een jaar op funda meer betaalbare koopwoningen terugvinden dan nu. Dat is dan het effect. Volgens mij vindt u dat eigenlijk helemaal niet erg.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Als laatste. Ja, dat vind ik wel erg, want we hebben het hier over het behouden van het belangrijke middensegment in de huur. U zegt: dat verdwijnt toch als we de wet niet aannemen. Dat is ook een aanname. Maar goed, ik denk niet dat we het eens worden. We hebben nog heel veel te doen, dus laten we misschien naar het volgende onderwerp gaan.

Minister De Jonge:

Nee, toch even. U zegt: dat is een aanname. Dat is nou juist geen aanname. We zien dat namelijk gewoon gebeuren. Het aantal middenhuurwoningen is gewoon verdampt. Middenhuurwoningen zijn langzamerhand gewoon dure huurwoningen aan het worden. Als we de wet niet aannemen, zal die ontwikkeling zich voortzetten. Dat is geen aanname; dat is gewoon wat we nu zien in de praktijk. Daarvoor biedt deze wet een kering. Deze wet is nodig om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbaar huursegment overblijft. Deze wet is zo vormgegeven dat er nog steeds

kan worden genieuwbouwd, zodat dat middensegment ook steeds kan blijven aanjongen, want ook dat is belangrijk.

De heer Meijer (VVD):

Ik weet niet precies waar we in het debat zitten, of we aan het eind van een blokje zijn, maar iedereen gaat zo breed interrumperen dat ik maar niet op de tweede termijn wacht.

Minister De Jonge:

Houdt u zich niet in.

De heer Meijer (VVD):

Ik heb in mijn eerste termijn iets gezegd over de beantwoording van de minister in de eerste en tweede termijn van de schriftelijke ronde. Het is allemaal overtuigen en iets minder reflecteren. Ik vind het nu een beetje een herhaling van de schriftelijke ronde. Daarom heb ik daar toch wel een paar opmerkingen over.

U heeft het over het Raad van State-advies. Ik heb dat nog even nagelezen. Men maakt zich bij de Raad van State zorgen over structureel minder huurinkomsten. Ik heb aangegeven dat dat 730 miljoen per jaar is. Dat kan in ieder geval niet geïnvesteerd worden. Dan kunt u een verhaal houden over die 100.000 nieuwbouwwoningen, maar die staan helemaal los van de Wet betaalbare huur. Ik vind dus dat dat Raad van State-advies nog wel overeind staat. U noemt vooral institutionele investeerders die positief zijn, maar particuliere eigenaren staan veel minder positief in het geheel. U kunt het uitponden relativeren, maar dat gaat tot op zekere mate. Ik heb ook aangegeven dat het jaren duurt voordat al dat uitponden gerealiseerd is. Want u zegt zelf: met een huurder erin ga je niet verkopen. Maar de signalen die ons bereiken, zijn: als de huurder eruit gaat, gaan wij verkopen. Ik vind dus dat u er iets te relativerend in zit. Misschien heeft u gelijk. Misschien heb ik voor een deel gelijk. Maar het is niet zo dat u 100% gelijk heeft en ik 0%.

Minister De Jonge:

Dat heeft u mij ook niet horen beweren. De heer Meijer begon zijn betoog met waardering. Die waardering is overigens wederzijds. Hij zei ook: het zou kunnen dat die waardering vandaag iets minder doorklinkt. Die waardering is ook van mij uit voor de VVD-fractie uiteraard heel groot, maar het zou kunnen dat ook van mij uit vandaag die waardering ietsjes minder doorklinkt, omdat we het op dit punt gewoon echt oneens zijn, denk ik. Waarover we het overigens niet oneens zijn, is het belang van een goede middenhuursector. Waarover we het niet oneens zijn, is dat het van belang is dat er voldoende kan worden genieuwbouwd. Waarover we het niet oneens zijn, is dat er inderdaad allerlei onzekerheden zijn in hoeveel woningen er zullen worden uitgepand en per wanneer.

Waar komt mijn stelligheid vandaan? Niet zozeer uit dat ik wel weet hoeveel woningen er zullen worden uitgepand. Ik weet dat namelijk ook niet. Mijn stelligheid komt eruit vandaan dat ik weet dat met de aanname van deze wet, door het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel, heel veel woningen die nu in het vrije segment zitten, betaalbare huurwoningen worden. Ik weet dat woningen die nu in het vrije segment zitten door de regulering van de middenhuur straks geregeerde middenhuurwoningen

worden. Daarom weet ik dat deze wet in ieder geval zorgt voor meer betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn er allerlei scenario's op nieuwbouw en op uitponden waarvan ik natuurlijk ook niet weet welk scenario het wordt. Ik weet in ieder geval wel dat je in vrijwel alle scenario's in de optelsom in 2030 meer betaalbare huurwoningen overhoudt met deze wet dan zonder deze wet. Hoe weet ik dat dan zo zeker? Nou, zonder deze wet worden die woningen niet uit het vrije segment in het geregeerde segment gebracht. Dat is één. En twee is: zonder deze wet zal je zien dat de schaarste prijsopdrijvend zal blijven werken, zoals we dat ook nu zien. Dat betekent dat het aanbod van middenhuur als vanzelf verdampt en eigenlijk allemaal dure huur wordt. Die ontwikkeling zal zich voortzetten omdat de schaarste zich zal voortzetten.

Dan de Raad van State. Kijk, ik acht de reactie op de parafrases van de Raad van State ... Laat ik het zo zeggen: die klonken wel somber. De Raad van State is zeker kritisch. Maar de Raad van State heeft niet gezegd: stuur dit wetsvoorstel niet naar de Kamer. De Raad van State heeft niet gezegd: pas dit wetsvoorstel aan. De Raad van State heeft gezegd: onderbouw veel beter waarom je als kabinet denkt dat je de doelen van deze wet zult gaan halen. Ik denk dat we die onderbouwing hebben geleverd, onder andere door die scenarioschets die ik net deed. Daarnaast hebben we allemaal maatregelen getroffen die plussen opleveren voor investeerders om rendabel te kunnen nieuwbouwen. Waarom is dat zo belangrijk? Omdat het inderdaad de pensioenfondsen en de investerende bouwers of de bouwende investeerders zijn die zorgen voor meer huurwoningen. Zij voegen toe. Andere verhuurders zijn trouwens ook nodig. Particuliere verhuurders hebben weer hun eigen taak op de woningmarkt. Maar investerende beleggers voegen echt woningen toe. Zij moeten inderdaad op z'n minst uit de voeten kunnen met deze wet.

De heer Meijer (VVD):

Het is een beetje een herhaling van zetten. Ik heb even het advies van de Raad van State erbij gepakt. Daarin staat dat het voorstel aangepast moet worden en dat het bezien moet worden vanuit het volkshuisvestingsbeleid in zijn geheel. Je kunt erover van mening verschillen of dat wel of niet voldoende gebeurd is.

Ten opzichte van uw eerste punt: ik weet dat er iets moet gebeuren in deze sector, maar ik acht deze wet daarvoor niet geschikt. De minister moet dus niet zeggen: u wilt helemaal niks. Het zou op een andere manier kunnen, met iets minder negatieve gevolgen. Dat is onze inzet.

Minister De Jonge:

Daarover verschillen we echt van opvatting. Ik ken de ideeën over de Mietspiegel. Het voert misschien te ver om dat vanavond helemaal uit te werken. De Mietspiegel is altijd een relatief systeem. Als je in een veel te dure stad, zoals Amsterdam, de gemiddelde woningprijs plus 10% als uitgangspunt neemt — zo zou die Mietspiegel moeten werken — dan krijg je juist een spiraal omhoog. Dat helpt natuurlijk niet, zeker niet als de huurprijzen nu al veel te hoog zijn. Ik weet dat er een alternatief wordt aangereikt uit de hoek van de particuliere verhuurders. Ik begrijp waarom zij liever dat systeem hebben, maar de vraag is: helpt dat ook voor de huurders? Het antwoord op die vraag is echt nee.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Meijer.

De heer Meijer (VVD):

We komen er vandaag niet uit. Ik hoef dat alternatief ook niet te bekijken. Dat is overigens uit wetenschappelijke kring aangereikt; dat wil ik er nog wel over zeggen.

Minister De Jonge:

Kijk even goed naar wat er op dat rapport staat. In opdracht van wie? Het is altijd goed om de afzender te bekijken van de rapporten die je krijgt.

De heer Meijer (VVD):

Daarmee twijfelt u aan de integriteit van de wetenschappers.

Minister De Jonge:

Nee, niet aan de integriteit, maar ik vraag me wel af: in wiens belang zou dit voorstel kunnen zijn?

De heer Van Hattem (PVV):

Als we het over waardering hebben in deze Kamer, dan hebben we het niet over het senatorenwaarderingssysteem, maar over het woningwaarderingssysteem. Daar gaat mijn vraag over. Ik zeg er meteen bij: ik haal dit uit een brief die de Eerste Kamer heeft ontvangen van de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, van de heer Patrick Smolders. Dat zeg ik er meteen bij, voordat ik straks ook het verwijt krijg dat we hier uit allerlei brieven vragen gaan opwerpen. Ik vond het punt dat in deze brief werd gemaakt, interessant. Er wordt gezegd: met name in de steden neemt de verkoop van huurwoningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens een grote vlucht. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat voor particuliere verhuurders de verhuur niet langer rendabel is. Ze stellen de vraag of het huidige aanbod van bestaande bouw wel in voldoende mate in stand kan blijven met deze ontwikkeling. Ik stel de minister de vraag: moet er, gelet op de regionale verschillen, met name in de grote steden, zoals Amsterdam, niet gekeken worden naar het woningwaarderingssysteem? Kunnen daar misschien al aanpassingen in plaatsvinden, wetende dat deze ontwikkeling zich nu al in gang zet? Hier wordt in ieder geval op gewezen vanuit deze vereniging van verhuurmakelaars. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Minister De Jonge:

Het is heel goed om in het woningwaarderingssysteem rekening te houden met regionale verschillen. Dat doen we ook, met de WOZ-cap als onderdeel van het woningwaarderingssysteem. De WOZ telt mee bij de woningwaardering. Dat is in 2015 geïntroduceerd. Toen is de WOZ onderdeel geworden van het woningwaarderingssysteem, als een van de punten gevende factoren. Daarmee waren de regionale verschillen verdisconteerd. Dat heeft overigens tot een vrij snel verdampend effect op de sociale huur geleid. Daarom is vervolgens gezegd: hoho, pas op, je moet het wel cappen. Je moet zeggen: tot op zekere hoogte mag je de WOZ meerekenen, maar niet in zijn geheel, want anders houd je in Amsterdam geen sociale huurwoning meer over. Dat is gebeurd. De WOZ-cap wordt met deze wet aangepast. Hij wordt van het huidige puntenmaximum verhoogd naar het

puntenmaximum van de middenhuur, naar 187 punten. De WOZ-capval wordt er ook uitgehaald. We gaan nu heel diep de techniek in. Dat betekent dat de punten voor 100%, 100%, 100% meetellen totdat je het maximum aantikt. Daarna gaat de WOZ-cap gelden. Als je daardoor qua punten naar beneden kukelt, dan zorgen we ervoor dat het in ieder geval vastgezet wordt op 187 punten. Dat maakt dat we de regionale verschillen meetellen. U zegt dat we er recht aan moeten doen dat een locatie nu eenmaal duurder is in Amsterdam of Utrecht. Daarnaast maak je het niet te gek, omdat je anders te veel woningen liberaliseert. Zo zijn we uitgekomen bij deze vormgeving.

Ik heb wel ook toegezegd aan de PVV-fractie in de Tweede Kamer dat we de ontwikkeling van de woningvoorraad sowieso heel goed gaan monitoren, omdat de heer Meijer natuurlijk gelijk heeft. Niemand heeft een glazen bol. Nou ja, een glazen bol heeft iemand misschien nog wel, maar niemand kan met zekerheid zeggen hoe die woningvoorraad zich gaat ontwikkelen. Dat maakt dat we dat heel goed moeten monitoren. Daarbij willen we juist ook die regionale verschillen heel goed in acht nemen. Kan het dus bijvoorbeeld uit in Amsterdam qua nieuwbouw en kan het qua nieuwbouw uit in Utrecht? Dat zijn toch onze duurste steden. Zien we het uitponden nou vooral in Amsterdam en in Utrecht, en wat betekent dat dan eigenlijk voor de middenhuurvoorraad?

De heer Van Hattem (PVV):

Dank voor de reactie van de minister. Wat ook in de brief van de heer Smolders duidelijk naar voren komt en wat ik de minister eigenlijk ook in een bijzinnetje hoor noemen, is de eenzijdige focus op nieuwbouw. Kan de minister ook aangeven of hij ook bereid is om meer rekening te houden met de bestaande bouw, om die bij het woningwaarderingssysteem en bij alle maatregelen in het kader van deze wet nadrukkelijker onder de aandacht te houden en om niet alleen die eenzijdige focus te hebben op nieuwbouw?

Minister De Jonge:

Zeker, zeker, zeker. De vraag is dan vervolgens of het in alle gevallen uit kan. Dat hangt natuurlijk heel erg af van de vraag wanneer je je woning hebt gekocht. Stel dat je je woning onlangs hebt gekocht — de laatste paar jaar, zeg maar — toen de woningprijs al heel erg hoog was. Stel dat je de woning vervolgens ook nog voor een belangrijk deel extern hebt gefinancierd — je hebt dus bij de bank geleend — en dat je ook had vergeten om je renteperiode wat langer vast te zetten en je dus die rentestijging mee hebt mogen maken. Dan staat je rendement natuurlijk wel onder druk, nog los van de fiscaliteit, want daar kom ik zo meteen op. Dan staat je rendement natuurlijk wel onder druk. Je kunt dus niet een woningwaarderingssysteem maken dat voor iedereen een stevig rendement garandeert. Dat kan natuurlijk niet, omdat het heel erg afhangt van de uitgangssituatie. Ik vind het overigens ook niet onze taak om dat te doen. Want beleggen in woningen is natuurlijk nooit zonder risico; dat wordt ook helemaal niet beweerd. Er kan ook van overheidswege geen garantie worden afgegeven op een beleggingsresultaat of zo.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer **Van Hattem** (PVV):

Tot slot, heel kort. Kijk, een risico loop je natuurlijk altijd. Als aan de andere kant een ontwikkeling van overheidswege zodanig is dat mensen op een negatief rendement uitkomen of op een zodanig rendement dat ze ook echt niet meer aan onderhoud en dergelijke toekomen, waar de huurder dus ook niks mee opschiet, dan moet je je wel afvragen of je dat niet actiever moet bijstellen. Het punt daarbij is: als er een negatief rendement ontstaat door deze wet, schiet de overheid als marktmeester — die rol kan de overheid zeker oppakken — dan het doel niet voorbij? Moet je dan, juist vanuit die gedachte dat je optreedt als marktmeester, niet de zaak bijstellen, zoals bijvoorbeeld via het woningwaarderingstelsel?

Minister **De Jonge**:

Weet je, volgens mij moet je er juist voor willen zorgen dat het woningwaarderingstelsel nou eens even een aantal jaren komt vast te staan. Want juist als je daar de hele tijd aan gaat zitten draaien, wordt de markt heel onrustig. Volgens mij geeft dus het aannemen van deze wet zekerheid, maar ook dat we tegen elkaar zeggen dat het woningwaarderingstelsel dat we nu in twee jaar vergaderen hebben uitgelopen — zo lang is namelijk de voorbereidingstijd geweest — de komende tijd gewoon eens moet vaststaan. Want dan kunnen investeerders daar ook hun systemen op enten en daar hun spreadsheets op maken. Het is natuurlijk waar dat niet alleen nieuwbouw rendabel moet blijven, maar ook verhuur. Het enige punt dat ik daarbij maak, is dat niet alle huidige verhuursituaties per se voor de eeuwigheid uit moeten kunnen. Als je helemaal met geleend geld probeert rendement te halen, en je doet dat over de rug van mensen die moeten betalen, dan krijg je toch een beetje de situatie die we nu hebben. Waarom zou dat eigenlijk een goed idee zijn? Waarom vinden we dat eigenlijk een normale manier van je geld verdienen? De economische toegevoegde waarde daarvan is namelijk ongeveer nul. Dus waarom vinden we dat eigenlijk met elkaar een fijne manier van geld verdienen? Als je dus als investeerder, belegger of als verhuurder echt iets toevoegt, dan is dat, denk ik, iets moois waar we allemaal gebruik van moeten willen maken. Maar het is niet zo dat iedereen die in de afgelopen jaren op de huurmarkt is ingestapt, ook per se een enorme aanwinst is, zou ik willen denken.

Dan over "een redelijk rendement". Dat was eigenlijk ook een vraag van de heer Talsma: wat is nou eigenlijk "een redelijk rendement"? Dat is best een moeilijke vraag om antwoord op te geven. Het eerste punt is wel dat er sprake moet zijn van een redelijk te behalen rendement. Ik zei al dat ik nooit dingen zal zeggen zoals: woningen zijn om erin te wonen, niet om eraan te verdienen. Als je er niet meer aan kunt verdienen, ga je ze waarschijnlijk ook niet meer bouwen en ga je ze waarschijnlijk niet meer verhuren. Dan heb je ze straks niet meer. Er moet dus gewoon een normaal rendement te halen zijn. Als we willen dat pensioenwoningen bouwen en als we ook willen dat pensioenfondsen hun pensioenen kunnen indexeren, zullen we wel moeten zorgen dat het bouwen van woningen ook blijft renderen, want anders gaan ze het niet meer doen. Je moet dus een goede balans vinden tussen "kan de markt eigenlijk zijn werk doen?" en "beschermen we huurders ook op een goede manier?". Ik denk dat we die balans hebben gevonden. Institutionele partijen, dus pensioenfondsen, geven daarom aan dat ze eigenlijk prima uit de voeten kunnen met deze wet. Wat "een redelijk rendement" is, heeft de

hoogleraar vastgoedfinanciering Dirk Brounen gezegd: dat zou ongeveer 6% à 7% moeten zijn. Dat is op dit moment redelijk voor middenhuurwoningen en dat is met de Wet betaalbare huur eigenlijk ook gewoon te halen. Het is overigens natuurlijk wel waar dat de rendementen in de afgelopen jaren echt veel hoger lagen; dat is echt zo.

Dan de opslag. De heer Rietkerk vroeg of ook volledige renovatie onder de nieuwbouwopslag valt. Die nieuwbouwopslag is bedoeld voor nieuwbouwwoningen om vergraving te voorkomen en geeft ook een stimulans voor de businesscase. Het creëren van nieuwe woonruimte is van groot belang. Daarom is er gekozen voor deze nieuwbouwopslag. Het geld is voor nieuwe woningen. Dat kan door nieuwbouw, dat kan door transformatie, dat kan door bijbouwen. Het gaat over nieuwe vierkante meters. Bij een renovatie die geen nieuwe vierkante meters oplevert, geldt de nieuwbouwopslag dus niet. Bij een renovatie van een kantoorpand naar woningen, dus daar waar eigenlijk sprake is van transformatie, geldt de opslag wél, want die renovatie levert nieuwe vierkante meters op.

De CDA-fractie vraagt of het evaluatiemoment van medio 2027 wel effect kan hebben per 1 januari 2028 voor die nieuwbouwopslag en voor het verlengen van die AMvB en of ik kan toezeggen dat er een redelijke termijn wordt gehanteerd, zodat ook de Kamers hun rol kunnen spelen. Dat moet uiteraard, want het is de Kamer die zal moeten besluiten tot het eventueel verlengen van die nieuwbouwopslag. Het verlengen van die nieuwbouwopslag betekent overigens ook dat woningen langer — en ook méér woningen — voor een hogere huurprijs verhuurd worden, namelijk +10%. Je moet dus ook altijd de huurderskant hiervan in ogenschouw willen nemen.

PvdA-GroenLinks vraagt of de afspraken in de woondeals erop zien dat er ook voldoende in de middenhuur wordt gebouwd. Ja, de afspraken in de woondeals houden namelijk in dat er in het hele land twee derde betaalbaar moet worden gebouwd; niet sociaal, maar twee derde betaalbaar. Eigenlijk gaan we een beetje terug naar de Vinex-tijd, want toen deden we dat ook. Toen ging dat ook prima; twee derde betaalbaar.

Van die twee derde betaalbaar zeggen we dat gemeenten die heel weinig sociaal in de voorraad hebben, de komende jaren 30% in de voorraad moeten programmeren, net zo lang totdat ze op het landelijk gemiddelde zitten. Tegen gemeenten die allang boven het landelijk gemiddelde zitten, zeggen we dat zij meer moeten doen voor middeninkomens. Waarom doen we dat? Omdat we met name in de grote steden zien dat de ruimte voor middeninkomens heel beperkt is. Met name de grote steden zullen in dat geval meer dan 40% op middeninkomens moeten richten, als onderdeel van die twee derde. Dat zal nooit alleen maar koop zijn, maar dat zal ook middenhuur zijn.

We zien ook dat middenhuur van groot belang is voor gebiedsontwikkeling. Stel dat het gaat lukken: twee keer 50.000; 50.000 voor de corporaties en 50.000 voor marktpartijen. Dan kun je zeggen: die 100.000 is net iets meer dan 10% van die 981.000 woningen; dat is niet zo'n heel groot segment, dus zelfs al zou de nieuwbouw van de middenhuur tegenvallen, dan is dat misschien niet zo heel erg op het geheel. Toch wel, omdat die middenhuur vaak een toren compleet maakt. Een deel zul je particulier verkopen. Een

deel wordt misschien sociaal verhuurd aan een corporatie. Maar je hebt altijd dat middensegment nodig om die toren te kunnen bouwen en om startbouw te kunnen garanderen. Je hebt die middenhuur dus ook nodig voor gebiedsontwikkeling. Dat is niet te relativëren, maar dat is echt heel erg belangrijk.

Daarnaast is dat belangrijk om daarmee een complete stad te houden. Anders krijg je toch dat de grote steden voor de lage inkomens en de hoge inkomens worden en dat dat hele middensegment ertussenuit valt. Als leraren, agenten en verpleegkundigen niet meer in de grote stad kunnen wonen, dan gaan ze er misschien ook niet meer werken, dus dat is echt een groot leefbaarheidsprobleem in de grote stad.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik begrijp hoe de minister dat uitlegt, maar mijn vraag was eigenlijk of die deals die nu afgesloten worden, ook voldoen aan die eisen. Of is dat een papieren werkelijkheid? Heeft de minister het idee dat dit ook wel echt stenen werkelijkheid wordt op een zeker ogenblik?

Minister De Jonge:

Dat wordt in toenemende mate echt werkelijkheid. Dat heeft er voor een deel mee te maken dat zachte plancapaciteit, die op ongeveer 130% zit van de aantallen die je moet hebben, harde plancapaciteit moet worden, dus daadwerkelijk vastgestelde bestemmingsplannen, waarop gebouwd kan worden. En wat ook speelt, is dat we een wet over regie op de volkshuisvesting nodig hebben. De regeerperiode was net te kort om die ook nog met u te kunnen behandelen, maar die is echt nodig om als stok achter de deur te kunnen dienen, want er zijn gemeenten die toch een beetje hun snor drukken als het gaat om het bouwen van voldoende betaalbaar, voldoende sociaal of voldoende midden. Je hebt dat instrumentarium uit de wet op de regie echt nodig om dit goed te kunnen verankeren.

Dan hebben we al best veel gehad, denk ik. Al heel lang is door Europa zo naar Nederland gekeken: jullie hebben al de allergrootste sociale sector van heel Europa, wat zou je nou nog meer willen? Dat maakt dat het gesprek over het optrekken van de DAEB-grens, voor diensten van algemeen economisch belang, heel ingewikkeld was. Omdat in heel Europa eigenlijk hetzelfde aan de hand is, namelijk dat de nieuwbouw aan het stilvallen is en dat je ziet dat er sprake is van marktfalen als het gaat om lage inkomens of lage middeninkomens, is de Europese Commissie veel meer bereid om daar welwillend naar te kijken. Dat is gebleken uit de gesprekken die we inmiddels een jaar voeren.

Wat we hebben gedaan, is like-minded lidstaten bereid vinden om met ons op te trekken in de richting van de Commissie, om te zeggen dat we echt toe moeten naar meer mogelijkheden voor staatssteun voor met name de middenhuursector. Tot welk bedrag dat exact zal zijn, is te beargmenten. Dat kan tot €1.000 zijn. In Nederland zou het heel logisch zijn om dat te doen tot de grens van de middenhuur; maar goed, wij bepalen dat zelf en andere landen hebben weer een ander systeem.

Het zou ook logisch zijn, vind ik, als je dat een systeem laat zijn waar niet alleen de corporatiesector van kan profiteren,

maar ook de marktsector. Voor beide geldt op dit moment een vergelijkbare vorm van marktfalen, in de zin dat het soms eigenlijk niet uit kan, met name bij de goedkopere of minder dure middenhuur. Er begint inmiddels een brede coalitie te ontstaan van lidstaten die die stap willen zetten; dat is één. Twee. De Europese Commissie is bereid om daar op korte termijn over te vergaderen. De heer Rietkerk vroeg of dat nog deze maand is. Mijn informatie is dat het inderdaad nog deze maand zal zijn dat de Europese Commissie daarover vergadert. Of ze er ook een besluit over zullen nemen, weet ik gewoon niet. Ze zijn ook een soort van demissionair. Ik weet dus niet of ze zullen zeggen dat het nog op hun weg ligt of dat het aan de opvolger zal zijn. Wij en ook andere lidstaten zullen in ieder geval vasthoudend zijn om dit te bepleiten omdat corporaties het nodig hebben en omdat marktpartijen het nodig hebben. Ze hebben het dus allemaal nodig dat die staatssteunmogelijkheid wordt verruimd.

De heer Kemperman (BBB):

Een vraag aan de minister over het pleidooi om de middenhuur in de DAEB te brengen. Dat is voor corporaties natuurlijk superinteressant. De discussie over de staatssteun kennen we, maar we weten ook dat corporaties geborgd kunnen lenen bij het waarborgfonds. Dat scheelt dan nog wel op de financiering van een woningbouwproject. Is er dan ten minste het pleidooi dat ook de private investeerders onder datzelfde regime kunnen investeren of blijven zij die concurrentieachterstand houden ten opzichte van de geborgde financiering van corporaties?

Minister De Jonge:

Nee, geborgde financiering is nou juist een vorm van DAEB-steun. DAEB is een dienst van algemeen economisch belang. Als iets een dienst is van algemeen economisch belang dan erkent de Europese Commissie: hier is sprake van marktfalen en dus mag de overheid instappen. Nou, hoe is de overheid ingestapt in de corporatiesector? Door garant te staan voor de leningen die men afsluit. Overigens, eerst staan corporaties zelf garant en daarna pas de overheid. Dat kost ons eigenlijk vrij weinig en daar krijgen we eigenlijk heel erg veel voor terug, zou je kunnen zeggen. Het kost heel weinig overheidsinzet en het budgettaire beslag daarvoor is eigenlijk vrij laag, terwijl we er heel veel voor terugkrijgen, namelijk een pracht van een corporatiesector. Zou je nou niet datzelfde kunstje kunnen herhalen voor de middenhuursector? Het antwoord op die vraag is: ja, als we daartoe de ruimte krijgen van Europa. Op dit moment zit die DAEB-grens op de socialehuurgrens van €800. Als je daar €1.200 van wil maken en je de middenhuur dus meepakt, dan vergt dat een DAEB-besluit van de Europese Commissie, zo van: prima lidstaten, prima Nederland, doe dat maar.

In dat geval hebben we denk ik weer een vormgevingskeuze. We kunnen bijvoorbeeld het huidige WSW gewoon ophogen en uitbreiden. Maar goed, dat zit wel heel erg vast aan die corporatiesector. Je zou ook kunnen zeggen: we gaan een nieuw WSW maken waar niet alleen de corporaties maar ook de markt in kunnen stappen. Dat betekent wel dat die markt ook achtervang zou moeten willen zijn. De vraag is of de markt dat wil. Bovendien: voordat je dat van de grond hebt getrokken, ben je wel anderhalf jaar verder, denk ik. Dus dat valt nog niet mee. De makkelijkste maar ook de duurste vorm van staatssteun is gewoon objectsub-

sidie. Dat kan ook nog een vormgeving zijn. Je kunt zelfs kiezen voor eerst objectsubsidie en daarna een WSW-achtige constructie. Het kan allemaal. Ik weet alleen niet of ik dat nog allemaal af krijg de komende twee weken. Dus je moet niet helemaal uit willen sluiten dat dit een discussie wordt met de opvolger. En eerst overigens Europa, eerst moeten we daar door het poortje.

Ik denk wel dat we nu het stapje kunnen maken naar de fiscaliteit. Ik zou er wel aan toe zijn, voorzitter. Dat is het volgende blokje, de samenloop met de fiscaliteit. Toen ik vanuit de IVBN maar met name vanuit de hoek van de particuliere verhuurders nogal wat tegenwind ervoer rondom dit wetsvoorstel, dacht ik weleens: is dit niet een projectie van boosheid op iets anders, namelijk boosheid op het niet maken van rendement als gevolg van de vormgeving van box 3, is het niet "barking at the wrong tree"? Ik heb dat stellige vermoeden toch wel een beetje, eerlijk gezegd. Het goede nieuws daarvan is natuurlijk dat box 3 — met uw welnemen uiteraard, want het moet allemaal nog behandeld worden — in de vormgeving op de helling gaat. U weet ook hoe we dat van plan zijn te gaan doen. Ik zeg "we" maar ik ga ervan uit dat de opvolgers toch een beetje in dier voege zullen gaan handelen. Dat betekent dat we van de forfaitaire heffing willen overstappen naar een werkelijkrendementsheffing. Dat is heel erg relevant. Want waar lopen heel veel box 3-beleggers op dit moment tegen aan? Dat is dat het forfaitaire tarief hoger is dan het rendement dat ze kunnen halen of in de buurt is van het rendement is dat ze kunnen halen. Zeker als er ook nog sprake is van verduurzaming et cetera maken ze vaak meer kosten dan dat het ze echt wat oplevert. Kortom, dat moet anders.

We moeten naar een werkelijkrendementsheffing. Bij een werkelijkrendementsheffing betaal je belasting over de huurinkomsten minus de kosten, en natuurlijk ook over de waardeontwikkeling. Dat moet ook. Dat kan niet anders, want het is direct rendement en indirect rendement, aldus het leerstuk van Marnix van Rij, inmiddels overigens ook bevestigd door de Hoge Raad. Zo moet je namelijk naar rendement kijken: direct en indirect rendement. Alleen, een werkelijkrendementsheffing betekent dat je daar pas belasting over hoeft te betalen op het moment dat je daadwerkelijk rendement maakt en ook incasseert, dus bij verkoop van de woning. Over de huurinkomsten minus de kosten betaal je dus een tarief op het moment dat je die inkomsten hebt. Wanneer je de woning verkoopt, betaal je daarover pas belasting op het moment dat je dat rendement hebt behaald. Ik denk dat dat veel eerlijker voelt en ook gewoon veel eerlijker is voor ondernemers. Het is alleen wel een stelselwijziging die nog even op zich laat wachten. Dat zal 2027 zijn, op z'n snelst.

In zijn uitspraak van 6 juni heeft de Hoge Raad erkend dat rendement bestaat uit indirect en direct rendement en dat dat altijd zo bedoeld is door de wetgever, maar de Hoge Raad heeft wel gezegd dat het anders moet. Dat betekent dat er ook in de overgangperiode tot aan dat nieuwe stelsel iets zal moeten komen als — ik ben een beetje terughoudend — een tegenbewijsregeling. De bewijslast daarvoor zal dan wel bij de ondernemer liggen, maar iets van een tegenbewijsregeling zal er wel moeten komen. De Belastingdienst heeft daar overigens op voorgesorteerd. De staatssecretaris van Financiën heeft dat ook met enige regelmaat besproken met de Tweede Kamer en ik dacht ook met u. De staatssecretaris heeft gezegd dat we de Kamer binnen acht weken — dat was binnen acht weken na 6 juni — zullen

informereren over de manier waarop we daar in de tussentijd mee omgaan. De nieuwe wet is inmiddels voor advies naar de Raad van State gegaan. Dat is afgelopen vrijdag besloten. Dat gaat dus over de wet die vanaf 2027 moet gaan gelden. Voor de overgangsfase komt er binnen een aantal weken een reactie. Dat geldt ook voor de herstellkant daarvan, niet zozeer de overgangsfase, maar hoe we, terugkijkend, met het rechtsherstel omgaan. Kortom, daar komt de staatssecretaris van Financiën op terug. Ik denk dat dat heel bepalend is voor de mate waarin de kleine beleggers om kunnen gaan met de Wet betaalbare huur. Mijn stelling is dat ze niet zozeer last zullen hebben van de Wet betaalbare huur, maar dat ze meer last hebben van de huidige vormgeving van box 3 als het gaat om de vraag of het nog lukt om rendement te halen.

Ik denk wel dat het goed is om toch ook de grootheden der dingen in de gaten te houden. Een aantal sprekers heeft de vraag naar voren gebracht hoe het zit met de kleine verhuurders. Eerst even de vraag: hoeveel zijn het er nou, die box 3-beleggers? Op basis van het aantal ingekomen brieven zou je denken dat het er heel erg veel zijn, maar toch even het volgende. We hebben in Nederland een woningvoorraad van ruim 8 miljoen woningen. Daarvan zijn er 4,5 à 5 miljoen koopwoningen en een kleine 3,5 miljoen huurwoningen. Van die 3,5 miljoen huurwoningen zijn er 2,3 miljoen corporatiewoningen en 1,2 miljoen private huurwoningen. De helft van die private huurwoningen zit in bedrijven en de andere helft is weer voor particulieren. Dat zijn er 0,55 miljoen, dus 550.000 woningen. Hoe is dat ongeveer onderverdeeld? Van die 550.000 woningen zijn er ongeveer 150.000 een box 3-woning. Hebben al die box 3-woningen "last" van de Wet betaalbare huur? Nee, het vrije deel daarvan sowieso niet en het deel daarvan dat valt binnen de 60% die allang conform het WWS verhuren, ook niet.

Kortom, het gaat om een heel beperkt deel daarvan. Ik denk dat minder dan 50.000 van die 150.000 woningen — dat is het sommetje zoals wij dat maken — "last" heeft van een noodzaak tot huurverlaging als gevolg van de Wet betaalbare huur. Dat even ter relativering. Het gaat dus om enkele tienduizenden woningen, 50.000 woningen, ten opzichte van een huursector van 3,43 miljoen. Dat is de verhouding.

Dan wordt er gevraagd of we voor hen dan niet een uitzondering kunnen maken, omdat het vaak kleine verhuurders zijn die hun pensioen op die manier hebben geregeld. Zouden we voor hen niet een uitzondering op de Wet betaalbare huur kunnen maken? Maar dat gaat natuurlijk niet. Je kunt niet tegen huurders zeggen: je wordt beschermd door de Wet betaalbare huur tenzij jouw huurbaas toevallig maar twee woningen heeft; dan word je niet beschermd, dus dan zoek je het maar uit; als hij drie woningen had gehad, was je wel beschermd geweest door de wet. Dat gaat niet. Zo kun je geen wetten maken. Dat moeten we echt niet doen. Dat is onverstandig. Wat we wel moeten doen, is zorgen voor een box 3-stelsel dat eerlijker voelt en eerlijker is. Dat moeten we wel doen.

Dan die andere belasting, die als een doorn in het oog springt ...

De voorzitter:
De heer Van Rooijen.

Minister **De Jonge**:
O jee, oud-staatssecretaris Fiscale Zaken.

De **voorzitter**:
Kabinet-Den Uyl.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Minister, dank voor uw uitvoerige fiscale betoog.

Minister **De Jonge**:
Hoe vond u het?

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Heel goed.

Minister **De Jonge**:
Ik vond het heel spannend om het te doen, omdat ik wist dat u zich onder het gehoor zou bevinden.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Het was een foutloos traject, minister.

Minister **De Jonge**:
Dank u wel. Ik hoop dat u dan niet te veel doorvraagt.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Ja, eerlijk is eerlijk. Maar ik heb nog een vraag. De minister haalde het arrest van de Hoge Raad van 6 juni aan, maar ik gaf in mijn bijdrage ook aan dat er een week later weer een uitspraak van de Hoge Raad was die toch een tegenval-ler moet zijn voor veel box 3-beleggers. In het eerste arrest van 6 juni is gezegd dat de huidige Herstel- en Overbrug-gingswet in strijd is met het EVRM. Dat gaat dus niet door. En zoals de minister ook zei: de belastingplichtigen zullen dus ook met een tegenbewijsregeling kunnen komen. De staatssecretaris van Financiën heeft daar al op voorgesor-teerd en is daarmee bezig.

Maar een week later, op 14 juni, kwam er nóg een arrest van de Hoge Raad. Daarin wordt over dat box 3-stelsel dat voorlopig nog blijft bestaan, maar wel met inachtneming van het arrest van 6 juni, gezegd: houd er rekening mee dat wij onder het fictief rendement ook de waardestijging van vastgoed en aandelen meenemen. Dus ook die van vast-goed. Omdat in de laatste jaren het vastgoed elk jaar wel in waarde is gestegen, zeker de laatste drie jaar, betekent dit dat in ieder geval vanaf een tijd terug, 2017 of 2019, belastingplichtigen wel moeten aantonen dat ze onder die 6% blijven, rekening houdend ook met de waardestijging van vastgoed. Mijn vrees is dat dit betekent dat heel veel box 3-belastingplichtigen er niet in zullen slagen om met tegenbewijs aan te tonen dat ze onder de 6% blijven. Mischien kan de minister daar in tweede termijn of anders later met een brief op reageren. Kan de minister, eventueel nog na overleg met zijn collega, daarop terugkomen? Hij heeft al veel van die collega gehoord, maar ons ook zelf gedoceerd.

Minister **De Jonge**:
Ik ga u daar ter plekke proberen een antwoord op te geven. Ik ben inderdaad ernstig in de leer geweest bij Marnix van Rij. Het leerstuk van Marnix van Rij is altijd dat rendement moet worden begrepen als direct en indirect rendement. Hij heeft zijn gelijk bevestigd gezien in de uitspraak van de Hoge Raad. Die heeft namelijk gezegd: jawel, echt from day one is rendement door de wetgever bedoeld als direct en indirect rendement. De vraag is natuurlijk: maar wanneer incasseer je dat rendement dan? Het nieuwe stelsel voelt wat dat betreft zo veel eerlijker, omdat je pas hoeft af te rekenen met de Belastingdienst op het moment dat je dat rendement ook hebt gemaakt. Voor die tegenbewijsregeling, die overgangsregeling of die rechtsherstelregeling is het wel zo dat de belastingplichtige zelf, ook op grond van die uitspraak van de Hoge Raad, moet kunnen aantonen wat het rendement is dat hij heeft behaald. En inderdaad, dat zal nog niet eenvoudig zijn. Maar goed, daar moet een vormgeving voor worden bedacht daar waar het gaat over het indirecte rendement, dus het rendement als gevolg van de waardestijging. Je moet namelijk de waarde van toen en de waarde van nu kunnen bepalen. En dat moet je ook kunnen onderbouwen. Dat is ook aanleiding voor de Belastingdienst om te zeggen: we hebben echt wel even een aantal weken nodig om dit goed uit te werken en goed aan de Kamer te kunnen vertellen op welke manier we dat voor ons zien.

Dus dat we hier een opdracht hebben gekregen door de uitspraak van de Hoge Raad, staat als een paal boven water. Het is ook zo dat dat mogelijkheden gaat bieden voor box 3-beleggers om via een tegenbewijsregeling, ook over de huidige tijd tot aan de nieuwe wet en ook over de afgelopen jaren, aan te tonen wat hun daadwerkelijke rendement is geweest. En als dat lager is dan het forfaitaire bedrag, dan moet daar toch een vorm van verrekening kunnen plaats-vinden. Hoe dat moet worden aangetoond, dat is echt een uitvoeringskwestie waar de staatssecretaris van Financiën op moet terugkomen. En ik weet zelfs niet — ik denk het, eerlijk gezegd, niet — dat dat nog Marnix van Rij zal zijn. Ik denk dat dat echt de opvolger zal zijn.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Dank voor dit antwoord. Die periode waarin de tegenbewijs-regeling van toepassing zal zijn, van een aantal jaren terug, van '17 of '19, tot '27, is acht tot tien jaar. De minister erkent toch dat in de periode die tegenbewijsregeling best heel moeilijk is, omdat je elk jaar — box 3 werkt namelijk per jaar — moet aantonen dat de waardestijging van vastgoed met alle andere inkomsten in dat jaar zo laag is dat je onder de 6% blijft? Dat zal een tamelijk heroïsche opgave zijn, zeker de laatste jaren, vanwege de waardestijging. Erkent de minister dat? Daar kan de staatssecretaris niks aan veran-deren, ook de nieuwe niet, want dat heeft de Hoge Raad besloten.

Minister **De Jonge**:
Ja, zeker. Het is uitvoeringstechnisch knap ingewikkeld. Als het makkelijk was, hadden we het allang geregeld, denk ik. De uitspraak van de Hoge Raad is tamelijk prescriptief. Er zit heel weinig mystiek in. Ik denk toch dat we het zullen moeten doen. Laten we toch maar gewoon doen wat de Hoge Raad van ons vraagt. Dat is het klusje voor de Belas-tingdienst op dit moment. Daar puzzelt men nu over. Als

men uitgepuzzeld is, zal dat aan de Kamer worden toege-
stuurd.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik ben hier uitvoerig op ingegaan in mijn bijdrage. Toen de minister aan dit fiscale verhaal begon, zei hij: er is goed nieuws. Op zichzelf is dat zo, met name wanneer het nieuwe box 3-stelsel er is, vanaf '27. Maar het slechte nieuws is dat de Hoge Raad een week later heeft gezegd — dat is een flinke tegenvaller en dempt de te hoge verwachtingen — dat je de waarde stijging van het vastgoed per jaar moet meenemen bij het aantonen of je wel of niet onder de 6% blijft. Dat is een forse tegenvaller. Erkent u dat?

Minister De Jonge:

Ik probeer even in de gedachtewereld van Marnix van Rij te kruipen. Hij zou op dit moment hebben gezegd: dat is niet echt nieuws, want dat heb ik al die tijd al gezegd. Als het geen nieuws is, kan het ook geen slecht nieuws zijn.

De voorzitter:

Dan zou ik zeggen: minister, vervolgt u uw betoog over de Wet betaalbare huur.

Minister De Jonge:

Nou, eigenlijk over de overdrachtsbelasting, die andere steen in de schoen.

De voorzitter:

Excuus.

Minister De Jonge:

Wij hebben ooit, denk ik, de goede gedachte gehad om te kiezen voor een differentiatie in de overdrachtsbelasting. Dat was toen particuliere kopers het en masse aflegden tegen beleggers en er een maatregel gezocht werd om particuliere kopers wat meer te stutten en te steunen en beleggers niet helemaal op de voorste rij te zetten wanneer er woningen vrij kwamen. Dat heeft ook best wel gewerkt, denk ik. Inmiddels zijn er overigens heel veel andere maatregelen genomen, waardoor ik denk dat het belang van die differentiatie als zodanig best gerelativeerd zou kunnen worden. Er is nog iets anders gebeurd. Het is niet alleen de differentiatie geweest in 0%, 2%, 8%: 0% voor de starters, 2% voor de particulieren, 8% voor de beleggers; de 8% is daarna in twee stappen ook nog verhoogd naar 10,4%. Dat is echt niet goed. Daar mogen we gewoon eerlijk in zijn. Dat is niet goed. Waarom? Daarin zijn we gewoon doorgeschoten. Want wat betekent dat? Dat betekent Nederland, als je het internationaal vergelijkt, in Europa ongeveer het hoogste tarief heeft, misschien wel hét hoogste tarief van overdrachtsbelasting.

We hebben internationale beleggers nodig. Ik weet dat het in sommige kringen een populaire opinie is om te zeggen: blijf maar weg; we hebben jullie niet nodig. Maar de werkelijkheid is: we hebben jullie wel nodig. We hebben buiten-

landse beleggers wel nodig en die hebben gewoon een rekenmachine. Die kijken dus gewoon naar het geheel, naar het potentiële rendement. Die verdisconteren gewoon de overdrachtsbelasting in de spreadsheet. Als die overdrachtsbelasting in Nederland heel hoog is, dan kan Nederland nog zo'n fantastisch land zijn om in te investeren — dat is het ook — maar men zal dan toch de rekenmachine hanteleren. We moeten er dus voor zorgen dat die overdrachtsbelasting naar beneden gaat. Iedereen die dat heeft gezegd, heeft gelijk, denk ik.

De vraag is natuurlijk hoe we dat betalen. Ik denk dat dat niet anders te betalen is, als je er althans exogeen geen bedragen tegenover zou willen zetten, dan door enigszins te dimmen in de differentiatie. Dat kan op verschillende manieren. Je kunt bijvoorbeeld van 10,4% weer terug naar 8%. Ik denk dat men het liefst van 10,4% naar 6% zou willen gaan. Het sommetje zou gemaakt moeten worden, maar ik denk dat je grosso modo kunt zeggen dat iedere procent verlaging voor de beleggers een halve procent verhoging voor de particulieren betekent. Dat is ongeveer de som die je zou moeten maken, denk ik. Ook collega Van Rij heeft al vaker gezegd dat hij eigenlijk vindt dat dat moet, omdat Nederland Europees gezien een beetje aan de benedenkant van de streep staat. We moeten hier geen dissatisfier van maken voor buitenlandse beleggers om in Nederland te investeren. Het zal dus naar beneden moeten. Ik denk dat er geen andere mogelijkheid is om naar beneden te gaan dan via een beetje dimmen van de differentiatie. Ik denk dat het eerlijk is om dat te zeggen, want anders zou je het exogeen moeten financieren. Dat gaat niemand dekken, denk ik.

De belastingwetgeving wordt natuurlijk altijd pas op de derde dinsdag van september aan de Kamer gestuurd. Naar het zich laat aanzien, denk ik dat het niet meer dit kabinet zal zijn dat het belastingpakket gaat voorbereiden. We kunnen er natuurlijk wel een opvatting over hebben. We kunnen ook die opvatting meegeven aan een volgend kabinet. U kunt vanuit uw rol die opvatting voor het voetlicht brengen, ook in de richting van het nieuwe kabinet. De Tweede Kamer kan dat ook doen. Daar leven dezelfde ideeën overigens. De richting delen we, denk ik. De executie van die richting zal echt aan een volgend kabinet zijn.

De heer Meijer van de VVD vraagt: kan de minister zich voorstellen dat partijen ontmoedigd raken door een stapeling van regelingen? Ja, dat kan ik me zeker voorstellen. Ik denk ook wel dat het daarom eerlijk is om te zeggen dat het voor heel veel ... Ik krijg natuurlijk dezelfde sommetjes toegestuurd als u. Als ik daarnaar ga kijken, denk ik dat het toch heel vaak de fiscaliteit is die erg drukt op het rendement, in plaats van de Wet betaalbare huur. En ondanks het feit dat de Wet betaalbare huur minder mogelijkheden geeft voor huurverhoging of zelfs aanleiding geeft voor huurverlaging, is het niet zo dat het rendement per se nul hoeft te zijn. Ik denk dat het heel goed is om bij de Wet betaalbare huur en de keuzes die we daarin maken, telkens te kijken naar het geheel van reguleringen die effect hebben op het rendement. Feit is dat het rendement ook voor overheden die maatregelen treffen, een zorg aan sich is. Je kunt niet zomaar de huurder en de verhuurder of de huurder en de belegger tegenover elkaar zetten. Dat is terecht door een aantal partijen opgemerkt. Toekomstige huurders hebben er ook wat aan als beleggers gewoon kunnen blijven verdienen. Als beleggers niet meer kunnen blijven verdienen, gaan ze niet meer investeren. Dan komen er geen

nieuwe woningen meer en daar hebben toekomstige huurders natuurlijk heel veel last van. Het staat dus niet zo tegenover elkaar. Die stapeling van regelingen kan wel degelijk negatief uitpakken voor het investeringsklimaat. Dat is iets wat we ons moeten aantrekken, zeker. Daarmee heb ik de vragen over de fiscaliteit wel behandeld.

Dan gaan we door naar de discussie zelfstandig-onzelfstandig. Dit blokje was al een tijdje geleden aangekondigd. Het is het vierde blokje. Ik zei straks vijf, maar het is het vierde blokje. Ik vind het heel bijzonder dat dit zo'n groot ding is. Dat is het in de praktijk namelijk helemaal niet. Wat is de aanleiding? Misschien moet ik die eerst toelichten. De aanleiding is dat wij in toenemende mate zien dat er groepscontracten zijn of "friends-contracten", of welke hippe naam er ook voor wordt gekozen, die eigenlijk bedoeld zijn om het WWS-onzelfstandig te omzeilen en het WWS-zelfstandig als basis te nemen voor de huurprijsberekening. Hoe werkt dat? Stel, je hebt een huis met een kamer of zeven, acht. Ik heb het thuis ook niet, hoor, maar ze zijn er. De prachtige grachtenpanden in Leiden bijvoorbeeld. Als je dat huis ziet als een kamerverhuur, dan moet je het WWS-onzelfstandig kiezen om te berekenen wat je per kamer mag vragen. Als je dat niet doet, geef je één groepscontract, omdat je het huis als één geheel wilt zien. In dat geval ga je het hele WWS toepassen. Met punten tellen kom je qua vierkante meters zo boven de regulering uit. Dan is het dus een vrijesectorwoning, kun je vragen wat je wilt en deel je dat door zeven. Zo kun je meer verdienen aan diezelfde woning en dat gebeurt dus ook. Dat is de reden waarom een aantal verhuurders zo vreselijk hechten aan de onduidelijkheid van dit moment. Ik kan het niet anders noemen: het is gewoon onduidelijk op dit moment.

Die onduidelijkheid wordt vanzelf opgelost. Ook al zouden we de definitie niet veranderen, dan zou de groep studenten zich kunnen wenden tot de Huurcommissie. Dan komt de Huurcommissie en die kijkt naar de feitelijke situatie. Of je nu een groepscontract, een friends-contract of een andere hippe contractvorm hebt, doet er helemaal niet toe. De Huurcommissie kijkt gewoon naar de feitelijke situatie. Is dit een huis met kamers? Is het gewoon WWS-onzelfstandig, of geldt het WWS? Met het nieuwe dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel zal de Huurcommissie iedere keer als ze komen kijken bij een situatie waarin het eigenlijk kamerverhuur is en de verhuurder ten onrechte heeft doen voorkomen dat het een zelfstandige woning was, zeggen: nee, een andere WWS gebruiken, namelijk die van onzelfstandig.

De contractvorm is daarbij eigenlijk niet relevant. De feitelijke situatie is relevant. Wat zien we vervolgens in die feitelijke situatie? De gemeente heeft daarbij, nu al, in de Huisvestingswet een definitie staan. Waar komt die definitie vandaan? Dat is uit het tegengaan van overbewoning. Als de gemeente op overbewoning wil handhaven, doen ze dat op grond van de Huisvestingswet. In de Huisvestingswet staat als definitie: welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. Daarmee kunnen gemeenten in de handhaving prima uit de voeten. Die gebruiken ze ook voor het beoordelen van een omzettingsvergunning. Dat betreft dus een omzettingsvergunning van een reguliere woning naar kamerverhuur. Daarvoor gebruiken ze deze definitie.

Als we deze definitie niet ook gebruiken voor de Wet betaalbare huur, dan zouden gemeenten met twee definities onder de arm naar die situatie moeten kijken. Als het een overbewoningsituatie is waarbij ze bijvoorbeeld de omzettingsvergunning moeten beoordelen, moeten ze deze definitie gebruiken. Dan zouden ze op basis van de Wet betaalbare huur een andere definitie moeten gebruiken. Of de gemeente zou met een andere definitie onder haar arm naar diezelfde situatie kijken dan de Huurcommissie. Dat wil je ook niet. Om dat allemaal gelijk te trekken, om misverstanden te voorkomen en om zowel huurders als verhuurders gewoon meer duidelijkheid, voorzienbaarheid en rechtszekerheid te geven, is één definitie van belang.

Nou dachten we: het is een evidente kwestie; je schrijft de definitie op en klaar is Kees. Maar toen bleek er een wonderbaarlijke vermenigvuldiging van onduidelijkheid te zijn ontstaan, namelijk: groepscontracten worden verboden. Dat is helemaal niet waar. Groepscontracten mogen nog steeds. Groepscontracten zijn alleen niet relevant voor het beantwoorden van de vraag of hier sprake is van een WWS-huis of van een WWSO-huis. Dat is de vraag of er sprake is van een zelfstandig of een onzelfstandig huis. De contractvorm maakt helemaal niks uit. Je mag nog steeds groepscontracten, of friends-contracten, als contractvorm hebben. Wat alleen niet meer mag, is het WWSO omzeilen. Dat mag niet meer. Dat gebeurt wel volop.

Een ander misverstand is dat dat een enorme aardverschuiving in bijvoorbeeld het rendement gaat betekenen. Ook dat is niet waar. We hebben heel veel sommetjes naast elkaar gezien en vaak zit het niet eens zo ver uit elkaar. Dus ook op basis van het WWSO kun je een prima rendement halen, behalve als je het omzeilen had gebruikt om echt skyhigh te gaan. Dan zal je naar beneden moeten, maar dat is eigenlijk ook wel terecht. Er wordt ook weleens gezegd: het WWSO is onrendabel. Nou, ook dat is niet waar. Ik moet zeggen: niet meer waar. Met hetzelfde besluit gaat het WWSO namelijk plus 25%. Woningdelen is straks niet meer mogelijk, hoorde ik de heer Schalk zeggen. Maar woningdelen blijft gewoon mogelijk. Groepscontracten mogen ook nog gewoon gebruikt worden. Daar verandert helemaal niks aan. Het enige wat er verandert, is de definitie of je nou gebruik moet maken van het WWS of van het WWSO. Maar woningdelen blijft nog steeds hartstikke mogelijk. Er wordt ook gedacht: o, die definitie is allemaal zo ingewikkeld; kunnen we het niet gewoon uitstellen? Dan houd je de onduidelijkheid die nu bestaat, dus in stand. Die leidt er nu toe dat de Huurcommissie ter plaatse moet komen, moet gaan zitten turven en de situatie moet beoordelen. Dat is allemaal ingewikkeld. Ik denk dus dat je een hele hoop onduidelijkheid in stand houdt als je deze definitie nu niet verandert. Dat willen we dus eigenlijk juist wel doen.

De heer Schalk (SGP):

Maar in die definitie is bijvoorbeeld de term "duurzame gemeenschappelijke huishouding" meegenomen. Dat is dan toch een voorwaarde voor de mensen die in die woning wonen? Dat is toch een nieuwe voorwaarde, die misschien helemaal niet wordt toegepast? Voorheen stond die namelijk niet in de definitie.

Minister De Jonge:

Ja, maar dat hangt ervan af wie er komt kijken. Als de gemeente komt kijken, hanteren ze in zo'n situatie nu ook

al deze definitie, op grond van de Huisvestingswet. De vraag is: trek je de definities gelijk in de Wet betaalbare huur en in de Huisvestingswet? Ja, het wordt pas echt ingewikkeld als je gemeentes met twee definities op pad stuurt, of als je de gemeente met een andere definitie op pad stuurt dan de Huurcommissie. Dit is dus een kwestie van het gelijkstellen met een definitie die al bestaat en die ook in de praktijk al werkt. Waar gemeentes een omzettingsvergunning moeten beoordelen, maken ze namelijk al gebruik van deze definitie. Daar kunnen ze prima mee uit de voeten.

De heer **Schalk** (SGP):

Maar wat verstaan we dan onder die "duurzame gemeenschappelijke huishouding"?

Minister **De Jonge**:

Nou, wat het is: een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

De **voorzitter**:

Een beetje wat je ...

Minister **De Jonge**:

Als er niet echt sprake is van een gezamenlijk huishouden maar eigenlijk van kamerverhuur, dan is er geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding; dan is er sprake van kamerverhuur.

De **voorzitter**:

Tot slot, meneer Schalk.

De heer **Schalk** (SGP):

En dan mag het niet meer.

Minister **De Jonge**:

Jawel. Alleen, dan moet je een ander WWS gebruiken. Dat is het punt. Het misverstand is dat het dan niet meer mag. Het mag juist wel; het is prima. Alleen, je mag niet net doen alsof iets een groot huishouden is met zeven studenten en daarom zeggen: dat hele WWS-onzelfstandig geldt niet voor mij; bij ons geldt het WWS. Met de vierkante meters van zeven kamers zit je al snel boven de regulering, dus in de vrije huursector, met prijzen die skyhigh zijn. Vervolgens doe je die prijs gedeeld door zeven; dan kun je meer vragen. Dat gebeurt veel. Dat is de reden dat een aantal verhuurders hiervan baalt. Dit is namelijk inderdaad een heel strakke definitie van of het zelfstandig of onzelfstandig is. Daar wordt dan van gezegd: in deze tijd van woningnood mag ik straks dus niet eens meer dan twee mensen in mijn huis hebben. Onzin! Dat is prima. Alleen, doe het nou niet voorkomen alsof dat één heel groot gezin is met toevallig zeven leeftijdgenoten; dat is het namelijk niet. Dat is dan gewoon kamerverhuur. Gebruik dan gewoon het WWS-onzelfstandig, want dat is precies bedoeld voor kamerverhuur.

De heer **Rietkerk** (CDA):

De vraag vanuit de CDA-fractie die de minister beantwoordt, is ten aanzien van zelfstandig wonen, het WWS en groepscontracten, ook bij studenten, wat mij betreft verduidelijkt.

Ik heb toch nog een vraag. Dat is de enige vraag nu. Met betrekking tot de definitie van "woningdelen" hoor ik de minister zeggen dat woningdelen ook kan in de context die de minister schetst. Maar ik hoor hem niet de term "inwonen" gebruiken. Dat krijgen wij ook voorgelegd. Blijven woningdelen en inwonen gewoon mogelijk?

Minister **De Jonge**:

Ja. Inwonen als in hospitaerverhuur? Los van hospitaerverhuur.

De heer **Rietkerk** (CDA):

De vraag is: blijven woningdelen en inwonen gewoon mogelijk? Dat is namelijk een vraag die wij uit alle hoeken krijgen. Het andere punt in de vraagstelling is wat mij betreft opgelost, maar ik zou graag verduidelijking willen op het punt of woningdelen en inwonen gewoon mogelijk blijven.

Minister **De Jonge**:

Het antwoord is "ja", maar ik ga voor de zekerheid even een hulplijn invoeren. Maar het antwoord op de vraag is: ja. Er wordt uiteraard heel goed meegeluisterd, dus ik reken op een snel antwoord. Ik zie het alleen nog niet binnenkomen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Minister **De Jonge**:

Ik vind het zo eigenlijk allemaal wel adequaat beantwoord. Maar goed, dat is mijn mening.

Volgens mij kan ik door naar het volgende blokje. Dat gaat over de invoeringstermijnen. U heeft natuurlijk heel veel berichten bericht, maar onder andere ook berichten over partijen die zeggen: "1 juli is heel snel. Ik moet heel veel op orde hebben voor de invoering. Dat moet allemaal per 1 juli. Voor je het weet staat de gemeente op de stoep en gaan ze kijken of ik mijn punten wel helder heb gemaakt aan mijn huurder. Dat kan ik nog helemaal niet uit mijn geautomatiseerde systemen trekken. Hoe moet dat nou allemaal?" Ik heb gehoord dat de heer Rietkerk daar iets aan wil doen.

Je moet gewoon duidelijkheid willen geven over de invoeringsdatum van de wet. De datum 1 juli moet staan. Die is heel erg belangrijk voor beleggers, voor ontwikkelaars, ook voor huurders natuurlijk en voor corporaties. Het is ongelooflijk belangrijk dat daar geen misverstand over bestaat. We zien dat de Huurcommissie prima uit de voeten kan met die datum. Iedereen is zich natuurlijk al heel lang aan het voorbereiden. We discussiëren al een dikke twee jaar over deze wet. Iedereen weet echt wel wat eraan komt. Maar inderdaad, sommige systemen zijn nog niet helemaal aan-gepast.

Zou je om te voorkomen dat de gemeente op 1 juli op de stoep staat en meteen met een handhavingstraject moet beginnen, met name het gemeentelijke deel van die hand-

havingskant wat naar achter kunnen zetten in de tijd? Dat kan. We hebben begrepen dat gemeenten het best fijn vinden als je dat doet, want gemeenten moeten natuurlijk een handhavingsapparaat inrichten. Heel veel gemeenten hebben dat al gedaan op grond van de Wet goed verhuurderschap, maar sommige gemeenten lopen ook op dat vlak nog een beetje achter en moeten daar een beetje bijtrekken. Die gemeenten vinden het eigenlijk wel fijn als ze iets meer tijd krijgen om de handhavingskant voor te bereiden. Ik denk dat ook verhuurders het best fijn vinden om zeker te weten dat de gemeente niet op 2 juli op de stoep staat, of in ieder geval niet afhankelijk te zijn van de ijver van gemeenten wanneer ze op de stoep staan. Dus ik kan me er eigenlijk wel wat bij voorstellen, maar we moeten dan wel heel precies zijn in twee dingen.

Het eerste is dat de wet dan wel degelijk per 1 juli ingaat. Daar moet geen enkel misverstand over bestaan. Het tweede is dat we ook niet meer tijd nemen dan strikt genomen noodzakelijk is om die uitvoeringskwesties voor de gemeentelijke handhavingskant op orde te krijgen. U noemde daarbij zelf 1 januari. Ik vraag me af of zo lang nodig is. Ik hoorde gemeenten en de verhuurders zelf meer richting oktober neigen. Maar hoe het ook zij, het gaat erom dat huurders met een huidig gereguleerd contract of een contract dat op of na 1 juli wordt afgesloten, per direct het nieuwe WWSO kunnen afdwingen, dus naar de Huurcommissie kunnen. Huurders met een lopend geliberaliseerd contract kunnen natuurlijk sowieso het nieuwe WWSO pas afdwingen na één jaar of bij een nieuw contract. Maar de gemeentelijke handhaving op het nieuwe WWSO moet met enige tijd worden getemporeerd, bijvoorbeeld tot 1 oktober of, zoals u in uw bijdrage geloof ik noemde, 1 januari. Dan krijg je een soort wen- en implementatieperiode voor de gemeentelijke handhavingskant. Dan gaat de wet wel in, maar het duurt nog wat langer voordat de gemeentelijke handhavingskant ingaat. Het overgangsrecht moet overigens wel gewoon op 1 juli ingaan, want anders gaat dat ook schuiven, en dat moeten we niet doen. De informatieplicht voor verhuurders om een puntentelling te verstrekken zou dan weer een element zijn dat wat later ingaat, omdat dat onder de gemeentelijke handhaving valt.

Ik denk dat we het zo in het besluit kunnen uitwerken. Dat kan. Dat is niet onmogelijk. De vraag is dan natuurlijk of we 1 oktober of 1 januari doen. Ik begrijp dat 1 oktober goed genoeg zou zijn. Ik begreep dat er ongeveer anderhalve maand nodig is om de IT-systemen aan te passen, dus dat zou maken dat 1 oktober voldoende zou moeten zijn. Eerlijk gezegd zou ik daar een lichte voorkeur voor hebben, om ook niet te lang te hoeven wachten op de effecten van de nieuwe wet.

Volgens mij waren dit ook vragen van CU en D66. Zij vroegen wat we zien van de capaciteit bij gemeenten en bij de Huurcommissie. Het is natuurlijk van groot belang dat zij die op orde krijgen. We hebben zowel de gemeenten alsook de Huurcommissie daar behoorlijk voor gecompenseerd. Volgens artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet moet je bij een nieuwe wet kijken wat de uitvoering kost, voor gemeentelijke taken in dit geval. In het eerste jaar gaat het over 21 miljoen, in het tweede jaar 22 miljoen, in het derde jaar 10 miljoen, in het vierde jaar 8 miljoen en structureel 6,5 miljoen. Dat zijn serieuze bedragen aan de kant van gemeenten. Voor de Huurcommissie geldt 10 miljoen in het eerste jaar, 10 miljoen in het tweede jaar, 6 miljoen in het derde jaar, 4 miljoen in het vierde jaar en daarna struc-

tureel ook 4 miljoen. Dat zijn dus serieuze bedragen waarmee zowel de gemeenten alsook de Huurcommissie de capaciteit op orde kunnen brengen. Het is voor beide natuurlijk hard werken; laten we daar ook eerlijk in zijn. Het is voor beide hard werken en in dat licht is het idee van de heer Rietkerk misschien niet eens zo gek.

De BBB vroeg of de minister bereid is om in een zware voorhang in beide Kamers alsnog een volwaardige impactanalyse van deze wet op te nemen voordat hij met een invoeringswet komt. Heel eerlijk: ik moest deze zin even een paar keer lezen om te proberen hem te doorgronden. Ik weet niet eens of me dat helemaal gelukt is. De wet die hier voorligt, is namelijk een normale wetgevingsprocedure. Het is niet een invoeringswet of iets dergelijks. Het is gewoon een normale wetgevingsprocedure. Me dunkt dat er juist over de effecten en de impact van deze wet heel erg veel te doen is geweest en geschreven is. U heeft er zelf heel veel vragen over gesteld. Anderen hebben er heel veel vragen over gesteld. De Tweede Kamer heeft er heel veel vragen over gesteld. Juist bij de impact van deze wet is in deze wetgevingsprocedure ongelofelijk intensief stilgestaan. Deden we dat maar met elke wet, zou je bijna willen zeggen. Dat is dus volgens mij niet zozeer het probleem. Nog meer impactanalyses gaan ons niet nog meer duidelijkheid geven, want een deel van de effecten zal gewoon onzeker blijven. Dat is onvermijdelijk.

Twee is dat er wel degelijk een voorhang is geweest op de AMvB, op het besluit dat onder deze wet hangt — ik moet eigenlijk zeggen: het besluit dat met deze wet samenhangt — namelijk het Besluit betaalbare huur. We hebben dat een parallel proces laten zijn. We hebben de Raad van State gevraagd om daarover te adviseren. Die is met een dictum b gekomen. Het oordeel van beide Kamers over die besluiten is betrokken bij de wetgevingsbehandeling in beide Kamers. Ik denk dat we voor de zwaarste vorm van voorhang hebben gekozen. We hebben daar namelijk gewoon een volwaardig debat over gevoerd.

Er is geen sprake van noodzaak tot een invoeringswet. De invoering kan ik gewoon per KB doen. Ik ga het koninklijk besluit natuurlijk pas slaan en de AMvB, dus het besluit, pas vaststellen nadat de stemming is geweest, want mogelijkerwijs worden er nog moties aangenomen die relevant zouden kunnen zijn. De wet moet dus eerst worden aangenomen. Vervolgens moet er worden gestemd over de moties die bij de wetsbehandeling zijn ingediend. Daarna kan ik pas het besluit vaststellen en het invoerings-KB slaan. Ik had zojuist een discussie met de heer Rietkerk over de vraag: moet het nou 1 oktober of 1 januari zijn? Je moet niet helemaal uitsluiten dat daarover een motie zou kunnen worden ingediend of dat daarover om een toezegging wordt gevraagd. Die toezegging of die motie moet ik natuurlijk verwerken in het inwerkingtredingsbesluit. Zo werkt het eigenlijk in de hele wetgevingsprocedure.

Dat brengt mij bij de monitoring en de evaluatie. De heer Meijer heeft natuurlijk een punt: je weet niet alles van tevoren. Geen enkele wet die we hier aannemen heeft alleen maar evidente voordelen. Dat is nooit zo. Was het maar zo. Dat waren nog eens makkelijke wetten. Maar dat is nooit zo. Het vergt altijd een keuze, een belangenafweging en een inschatting. Zeker bij deze wet moet je, denk ik, heel goed monitoren hoe de wet uitpakt in de praktijk. Dat maakt dat de wet grondig moet worden geëvalueerd. Ik denk dat

het daarvoor echt nodig is om die wetsevaluatie pas na vijf jaar te doen.

Wat we in ieder geval niet moeten doen, is vijf jaar lang wachten voordat we iets gaan zien van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Dat is niet altijd het effect van deze wet, maar in ieder geval wel de context waarin de effecten van deze wet zich voltrekken; zo moet je dat wel willen zien, denk ik. Dat maakt dat je eigenlijk heel erg dicht op de bal zou moeten willen zitten. Ik denk dat dat ook de vraag was van de heer Van Hattem en van anderen. Dat betekent dat we per kwartaal in de gaten moeten houden wat de ontwikkelingen zijn in de huurvoorraad. Dat kan ook op basis van de Kadastercijfers. Ik denk wel dat het een goed idee is om dat als cijferbasis aan te houden, om te voorkomen dat er parallelle werkelijkheden gaan ontstaan. Laten we die Kadastercijfers en de ontwikkelingen daarin aanhouden als de ontwikkelingen die we voor waar aannemen als het gaat over ontwikkelingen in de huurvoorraad. Dat is één.

Twee. De aanvangstuurprijzen van nieuw verhuurde woningen, de verhouding tussen middenhuur en dure huur, en de hoogte van huurprijzen ten opzichte van de maxima van het WWS moeten worden gemonitord. Dat is de Huur-enquête.

Drie. In de interbestuurlijke monitoring houden we bij hoe het gaat met de woningbouwplannen. Dat was de vraag van mevrouw Janssen. Hoe weten we zeker dat er voldoende genieuwbouwd wordt? Verschilt dat nog per regio? Zijn dat sociale woningen? Zijn dat middenhuurwoningen? We hebben inmiddels heel veel beter zicht op hoe die ontwikkelingen gaande zijn, maar de hele monitoring is nog wel echt in ontwikkeling. Ik denk dat we daar hele goede afspraken over hebben gemaakt, ook interbestuurlijk, want toen ik kwam, was er eigenlijk helemaal niks op dat front. Ik denk dat we inmiddels echt toewerken naar een serieuze pijplijnmonitor. Ook om gewoon te weten: wat wordt er eigenlijk het komende jaar gebouwd? Toen ik aantrad, kon namelijk helemaal niemand antwoord geven op die vraag. Dat moesten we gewoon ontdekken aan het einde van het jaar, hoeveel er gebouwd was. Je moet de pijplijn in beeld hebben. Dan weet je ook hoe ontwikkelingen gaan voordat ze zich voltrokken hebben.

Daarnaast moeten we kijken naar de ontwikkeling van het woningtekort. Dat wordt altijd berekend. Daarbij moeten we ook de verschillen tussen de regio's goed in acht nemen. Dat is dus ook een onderwerp van de monitoring. Die regionale verschillen was expliciet de vraag van de heer Van Hattem. Dat was trouwens ook een expliciete vraag van de PVV-fractie in de Tweede Kamer.

Kortom, de echte wetsevaluatie komt pas na vijf jaar, maar monitoring, dicht op de bal zitten, doet men het liefst zo frequent mogelijk en eigenlijk bijna kwartaallijks daar waar het kwartaallijks kan.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
De minister haalt twee vragen van mij door elkaar.

Minister **De Jonge**:
O!

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Die eerste vraag had hij al eerder beantwoord in zijn betoog.

Minister **De Jonge**:
Het kwam wel uit een goed hart. Zo is het ook.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Dat is hartstikke mooi.

Ik had een vraag over de monitoring. Wij kregen van onderzoekers van de TU Delft de volgende vraag. De puntentoeiding aan huurwoningen, kamers en appartementen wordt wel opgenomen in een huurcontract of is bekend bij de huurder en verhuurder, maar wordt niet ergens geregistreerd, bijvoorbeeld bij het Kadaster, zodat een onderzoeker daarvan gebruik kan maken. Ik had gevraagd of die dataverzameling opgenomen kan worden in de monitoring.

Minister **De Jonge**:
Ik zou geneigd zijn om te zeggen: ja, dat zou moeten. Ik weet in ieder geval dat de feitelijke woonsituatie, degene die er woont en het inkomen van degene die er woont zo goed mogelijk gemonitord worden in het WoonOnderzoek. Dat is een heel groot onderzoek. Dat gebeurt in ieder geval in het WoonOnderzoek. Dat doen we iedere twee jaar. Ondertussen hebben we natuurlijk ook de BAG, het register van het Kadaster. Daar zit heel erg veel informatie in, maar het zou kunnen dat datgene wat u zegt, klopt, namelijk dat die puntentoeiding daar niet in zit. Die zou je eigenlijk wel willen hebben. Ik kom in de tweede termijn terug op de vraag of dat doenlijk is en per wanneer we daarin zouden kunnen voorzien. Daar kom ik nog op terug.

De **voorzitter**:
Ik dacht dat de heer Rietkerk eerst was, maar de heer Van Hattem staat dicht bij de microfoon.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik ben in ieder geval blij om te horen dat de minister een duidelijk beeld geeft van wat hij gaat doen met de monitoring. Als het mogelijk is, geeft hij per kwartaal een insteek op basis van een aantal factoren die hij genoemd heeft. Ik zou het wel prettig vinden om die factoren compleet in beeld te krijgen. Dit doet me een beetje denken aan de vorige rol van de minister, op VWS, toen hij met het coronadashboard kwam. Dat gaf veel informatie, maar het zei eigenlijk niks over het moment waarop je gaat ingrijpen en waarop je echt aan een knop gaat draaien. Als de minister met deze monitoring komt, kan hij daar dan ook bepaalde indicatoren in opnemen, bijvoorbeeld wanneer er ontwikkelingen ontstaan op de woningmarkt die negatief zijn of anderszins bijgesteld moeten worden? Kan hij in die monitoring bepaalde indicatoren zetten die aangeven: nu moet er aan een knop worden gedraaid? En welke knoppen zijn er dan om aan te draaien om zo de effecten te kunnen bijstellen?

Minister **De Jonge**:
Eigenlijk vraagt u om een routekaart. Die herinner ik me ook nog uit de coronatijd. Iedere keer dat die in de Kamer besteld werd, leek dat heel logisch. Als je die vervolgens

ging maken, was iedereen daar ook heel enthousiast over. Maar zodra je bij het moment kwam waarop je op grond van het dashboard en de routekaart tot maatregelen zou moeten overgaan, zei iedereen: ho eens even, wel maatwerk toepassen en een politieke belangenafweging maken. Als ik u nu toezeg dat ik een dashboard maak met indicatoren voor wanneer we tot ingrijpen zouden moeten overgaan, dan vrees ik eerlijk gezegd dat die routekaart hetzelfde lot beschoren zal zijn. Uiteindelijk maken politici graag belangenafwegingen. Dat is ook het werk van politici.

Ik denk dat we 100 keer beter moeten monitoren hoe de ontwikkelingen op de woningmarkt gaan. Dat kunnen we nu heel goed als we erop terugkijken, maar ik denk dat we dat nog veel te weinig realtime en vooruitkijkend kunnen. Daarvoor zijn tal van afspraken gemaakt om de monitoring op alle mogelijke fronten te verbeteren. Ik denk dat ik u dat moet aanbieden. Ik denk dat ik u een dashboard moet aanbieden dat heel veel beter is dan datgene dat we tot op heden hebben kunnen maken. Dat is allemaal werk in progress, maar de vraag of het een probleem is en of je daar wat aan moet doen, zal uiteindelijk altijd een politieke keuze zijn.

Neem de hele discussie over uitponden, die net werd gevoerd. Stel dat we aan het einde van 2025 op 20.000 woningen zitten die zijn uitgepand. Is dat dan een probleem of is het een oplossing voor een probleem? Wat is het dan eigenlijk? Dat zal toch altijd een politieke weging zijn? Moet je dan ingrijpen of moet je zeggen: "laat het nog maar even gaan, want volgens mij gaat het helemaal niet zo verkeerd"? Dat zal altijd een politieke inschatting zijn. Ik ben geneigd om de politiek niet te willen technocratiseren op dit punt.

De heer Van Hattem (PVV):

Op dat punt ben ik het eens met de minister. Ik haalde dat dashboard en die routekaart juist aan om te voorkomen dat we op een gegeven moment met een dode letter komen te zitten. Maar je moet die informatie wel hebben en op een gegeven moment kunnen zeggen: er zijn nu bepaalde ontwikkelingen waar we iets mee moeten. De vraag wat je daarmee doet, is inderdaad uiteindelijk een politieke afweging. Maar we moeten wel ergens kunnen vastleggen wanneer we op een kritisch punt komen waarop we moeten ingrijpen. Of leg je die informatie alleen maar neer en zeg je: "we hebben dit gemonitord; we weten het, maar we doen vervolgens niks"? Is het dus wel mogelijk om aan de voorkant bepaalde indicaties mee te geven die aangeven: nu moeten we ingrijpen want nu gaat het echt de verkeerde kant op met die huurmarkt?

Minister De Jonge:

Ja, ik denk dat dat tot op zekere hoogte wel kan, als we maar altijd onszelf ook de ruimte blijven gunnen om er iedere keer met verstand naar te kijken. Neem even de omvang van de middenhuursector. We schatten nu in dat die ergens tussen de 400.000 en 500.000 zal moeten zijn. Dat schatten we in op basis van de gegevens uit het WoON, op basis van de woonvoorkeuren van mensen en op basis van de inkomensgegevens van mensen. Het zou best kunnen zijn dat het in de tijd verschuift. Je moet in ieder geval willen dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn. Stel nou dat je zou zien dat de middenhuursector ver onder de 400.000 zakt en dat de groep die eigenlijk een beroep zou willen doen op de middenhuursector, dik door de 500.000

gaat. Dan heb je gewoon met elkaar een groot probleem. Ik denk dus dat een van de indicatoren is: zorg dat de omvang van de middenhuursector ongeveer overeenkomt met de omvang van de vraag. Dat zijn, denk ik, manieren of indicatoren die sturingsinformatie kunnen opleveren. Onze eerste klus hier is echt zorgen dat we heel veel meer van alle aanwezige getallen op een handzame manier in beeld hebben. Dat is dus veel meer dashboardinformatie, niet alleen retrospectief maar ook prospectief.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer Van Hattem (PVV):

Inderdaad. Ik denk dat ik de denkrichting van de minister voor een groot deel kan volgen. Maar kan de minister ook nog aangeven op welke manier hij op dit moment voorziet om dit aan te bieden? Gaat dat ook richting de sector en richting de beide Kamers? Heeft hij daar bepaalde ideeën bij, of is het nog echt in de fase van suggesties?

Minister De Jonge:

Ik noem een paar dingen: de monitoring zoals ik die net beschreef, de wetsevaluatie na vijf jaar, de monitoring "kwartaalijks" als het "kwartaalijks" kan of in een ritme dat beter past bij het beschikbaar komen van de gegevens. Jaarlijks heb je natuurlijk een staat van de volkshuisvesting; dat blijft. Ik denk dat we bij deze wet zullen moeten zorgen voor een invoeringstoets, een jaar na dato. Een aantal van u heeft dat genoemd. Die invoeringstoets moet eigenlijk uitmaken of partijen nou een beetje uit de voeten kunnen met deze wet. Dan gaat het over de Huurcommissie en dan gaat over de gemeente. Werkt de wet dus in de praktijk? Dat is, denk ik, waar de Eerste Kamer terecht om verlegen zit. Maar dat gaat eigenlijk met name over de vraag of de uitvoerders met deze wet uit de voeten kunnen.

De heer Rietkerk (CDA):

Mijn eerste vraag heeft de minister net behandeld, met de toezegging van een invoeringstoets na een jaar. Mijn vervolgvraag gaat over de regionale verschillen. Ik heb 010, 020, 038 en 050 genoemd. Kan de minister bevestigen dat het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd kan worden als de negatieve effecten dusdanig zijn in die regionale verschillen? Kan dat dan via een voorhangprocedure via de beide Kamers lopen?

Minister De Jonge:

Dat gebeurt sowieso via een voorhangprocedure. Het antwoord is: ja, het kan; technisch kan het. We moeten onszelf de monitoring cadeau doen zodat we ook echt weten of het nodig is om het te doen. Ik vind overigens dat dat WWS juist niet iedere keer moet veranderen. Ik denk dat de kracht van het woningwaarderingstelsel nou juist ook de voorspelbaarheid ervan is en ook de rechtszekerheid die beleggers eraan kunnen ontlenen. Want tussen de beleggingsbeslissing en het daadwerkelijk kunnen beginnen met het incasseren van huur zit altijd een aantal jaren. Overigens wil je vervolgens die woning voor 20 of 25 jaar in de verhuur hebben. Je moet dus wel weten waar je van op aan kan. Als wij er in onze ritmiek een manier van werken van gaan maken waarin we — zeg maar — ieder jaar op grond van

de uitkomsten in de praktijk aan de knoppen van het WWS gaan draaien, dan wordt iedereen heel erg onrustig, denk ik. Laten we dat nou dus niet doen. Laten we nou het WWS in beginsel vastzetten totdat echt blijkt dat er iets niet werkt. Ik denk dat we het zo moeten doen.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Ik hoor een bevestiging op het punt van de voorhangprocedure en dat dat via het Besluit huurprijzen woonruimte kan, waarbij we in ieder geval als CDA-fractie wel robuustheid in acht willen nemen.

Minister **De Jonge**:

Ja, zeker.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Met de wat jongeaanse formulering "we moeten onszelf de monitoring cadeau doen" kan mijn fractie het niet oneens zijn. Een aspect waarbij ik het dan had over "vinger aan de pols" en waar ik de minister nog niet over hoor, betreft het monitoren van de handhaving en hoe dat nou in de praktijk gaat. Ik noem dat natuurlijk met name omdat dat per gemeente handen en voeten moet krijgen. Hoe ziet de minister dat?

Minister **De Jonge**:

Ik zou, om in de formulering van dominee Talsma te blijven, genegen zijn te denken dat dit in de invoeringstoets een plaats zou kunnen krijgen. Daarom zeg ik juist dat het heel goed is om een aantal dingen te onderscheiden. Je hebt de wetsevaluatie in vijf jaar, je hebt de monitoring, zo "kwartaallijks" als mogelijk, en je hebt een invoeringstoets om te kijken of de actoren hiermee uit de voeten kunnen op een manier die wij op dit moment, nu we de wet willen vaststellen met elkaar, van hen verwachten. Dan gaat het bijvoorbeeld over actoren zoals de Huurcommissie of de gemeenten. Kunnen die uit de voeten met de wet die we hun hebben gegeven? Dat zal echt uit een invoeringstoets moeten blijken.

Voorzitter. Inmiddels is ook de indringende vraag van de heer Rietkerk of inwoning ook mogelijk blijft beantwoord. Het antwoord op die vraag is ja. Alles wat nu kan, kan straks ook. Alles blijft mogelijk. Ik denk eerlijk gezegd dat we hiermee ook de vragen in dit blokje hebben beantwoord.

Dan gaan we zo vroeg op de avond al naar het blokje varia. Kan het WWSO aangepast worden zodat niet iedere woning gecertificeerd moet worden? Ik weet niet of "certificering" helemaal het juiste woord is, maar het gaat erom dat je voor iedere kamer die je gaat verhuren, een puntentelling moet maken, want daarmee zorg je ervoor dat onzelfstandige woonruimte voor de juiste prijs wordt verhuurd. Dat is nu al het geval, want de wet verandert daar eigenlijk niks aan. Kamers zijn per definitie gereguleerd. Het is niet zo dat iedereen zich daar altijd aan houdt, maar het is wel zo dat het wettelijk in ieder geval zo wordt gezien: kamers zijn altijd gereguleerd. Als een verhuurder weet dat hij een aantal identieke kamers heeft in een complex, kan hij natuurlijk gemakshalve de puntentelling van één kamer gebruiken voor alle kamers, maar je moet de puntentelling wel per kamer maken, want die puntentelling is bepalend voor de huurprijs die je mag vragen.

De heer Janssen stelde een vraag over de schuif middenhuur/sociale huur en de 16.000. We gaan even de techniek in; ik hoop dat u dat niet erg vindt. Dit gaat over de WOZ-cap. Deze was op de oude puntprijs en komt nu op de nieuwe puntprijs. Voor 16.000 woningen wordt de cap nu onder de sociale huurgrens gehouden. Als je die cap hoger legt, dan geldt inderdaad dat ze net over die grens naar de middenhuur kukelen. Ze blijven overigens gereguleerd, dat is het goede nieuws, maar ze worden wel van een sociale huurwoning een middenhuurwoning. Daar staat tegenover dat door deze wet heel veel woningen uit het vrije segment en het middensegment sociale huurwoningen worden, of een sociale huurwoning die niet meer tegen de €800 kost, maar minder, binnen dat sociale segment. Kortom, er staan tegenover deze 16.000 woningen heel veel woningen die juist de andere kant op gereguleerd worden. Tegenover deze 16.000 staan er ook heel veel die dankzij die WOZ-cap juist onder de middenhuurgrens blijven.

We hebben heel veel technische vormgevingen gehad van de cap. Ik had bedacht: kunnen we dan niet twee caps hebben, een voor sociale huur en een voor middenhuur? Daar zijn we technisch niet uitgekomen. De bevestiging dat het ook echt niet mogelijk is om dat uit te denken ontleen ik aan het debat in de Tweede Kamer. Daar heeft de heer Grinwis zich erop gestort om dit technisch uit te werken en zelfs de heer Grinwis is dat niet gelukt. En als het de heer Grinwis niet lukt, dan lukt het niemand, zou ik durven zeggen.

Kortom, we hebben te maken met één cap voor de hele gereguleerde sector. Ik denk dat het anders niet kan werken. Wij krijgen dat technisch gewoon niet voor elkaar. Ik denk dat we het daarmee moeten doen. Is het effect daarvan erg? Nee, dat denk ik niet. Tegenover deze 16.000 staan er heel erg veel meer die de andere kant op worden gereguleerd. Ik denk dat de balans qua betaalbaarheid helemaal positief is.

De heer Meijer zegt dat de minister op zijn bezwaar aangeeft dat er door dat model drie reguleringssystemen ontstaan in plaats van twee. Hij vraagt of ons woningsysteem niet juist uit drie heel verschillende segmenten bestaat, met elk hun eigen financiële en fiscale context, en of het dan ook niet logisch is om een apart systeem op te zetten. Er zijn tal van redenen om de middenhuursector te reguleren. Daarbij heb ik verschillende alternatieven overwogen. De beste optie is wat het kabinet betreft dit voorstel: het optrekken van het WWS tot de middenhuur, maar dan wel met een aangepast WWS, zodat het ook werkt voor de middenhuur. Dat sluit aan bij het systeem dat al geldt en geeft op die manier ook herkenbaarheid en duidelijkheid voor de sector. Is het daarmee onmogelijk om een ander systeem te kiezen? Nee, onmogelijk is dat natuurlijk niet. Dat kan wel degelijk. Ik vond dit ook niet het beste argument om niet iets anders te willen dan wat we hebben voorgesteld, in alle eerlijkheid. Maar het is wel zo dat je inderdaad nog een regime erbij zou creëren op het moment dat je een alternatief als de Mietspiegel of zo zou introduceren. Dat is wel zo.

Dan de vraag of voldoende rekening is gehouden met de categorie verhuurders die in de sociale huur verhuren. Die huurinkomsten zijn al lager, maar zij kennen evengoed investeringskosten om aan de kwaliteitseisen van het WWS te kunnen voldoen. Er is uitgebreid gekeken naar het WWS,

niet alleen voor de middenhuur, maar ook voor de sociale huur, en of verhuurders daarmee uit de voeten kunnen. Ik denk dat heel goed rekening is gehouden met de balans tussen enerzijds investeringen en de rentabiliteit daarvan en anderzijds de betaalbaarheid voor huurders. Het is altijd zoeken naar een balans. Ik zal niet beweren dat het voor iedere verhuurder nu uit kan, dat heb ik al gezegd, want dat hangt helemaal af van de mate waarin men extern geld heeft aangetrokken, de mate waarin men onderhoudskosten moet maken, de mate waarin men verduurzamingskosten moet maken. Maar ik denk wel dat die verduurzamingskosten ook weer kunnen renderen, juist omdat betere energielabels ook hogere huren rechtvaardigen, op grond van dit-zelfde WWS. Het WWS is op die manier juist ook aangepast om die investeringen in verduurzaming ook te laten renderen. In de praktijk moeten we monitoren hoe dat zich gaat ontwikkelen en of mensen ermee uit de voeten kunnen. Onze inschatting is eerlijk gezegd van wel, ook in de sociale huur.

Als je kijkt naar de private verhuurders, zit een flink deel in de sociale voorraad maar wordt ongeveer de helft op dit moment te duur verhuurd. Dus ongeveer de helft van het aantal woningen in de private verhuur dat eigenlijk sociale huur zou moeten zijn, wordt op dit moment als vrije huurwoning verhuurd. Dit wetsvoorstel maakt dat binnen een jaar de overstap zal moeten worden gemaakt naar de sociale huur. Natuurlijk zullen deze verhuurders zich melden bij u en bij ons en zeggen: nou kan ik veel minder huur vragen voor dezelfde woning. Daarvan zegt de heer Schalk: had daarvoor dan niet een wat langer overgangsregime rechtvaardig geweest? Ik vind dat eigenlijk niet. Ik vind eigenlijk dat we nog mild zijn. Ik doe het, hoor, omdat ik denk dat het eigendomsrecht dat ook voorschrijft en jurisprudentie op grond van dat eigendomsrecht dat ook voorschrijft, maar dit zijn toch verhuurders die grosso modo nu al hun woning bewust boven het WWS verhuren, waar ze eigenlijk nu al een sociale huurwoning hadden moeten aanbieden in plaats van een vrije huurwoning. Dus die krijgen dan nog een jaar respijt en mogen nog een jaar ingroeien ook, maar eigenlijk hebben ze al die tijd te veel huur gevraagd. Dus dat was de reden waarom ik het amendement van uw, overigens buitengewoon gewaardeerde, collega Flach heb ontraden en ook wel heel bewust heb ontraden.

Dan de vraag: kan de minister zijn goede bedoelingen bevestigen rondom de inzet op de SVOH voor monumenten? Sowieso kan ik altijd mijn goede bedoelingen bevestigen, zeg ik in de richting van de heer Meijer, over elk onderwerp, maar in dit geval ook over de monumenten. Vanwege de bijzondere positie van monumenten zet ik mij in om een aantal andere mogelijkheden te creëren om de exploitatie van kleine monumentale woningen een extra stimulans te geven. Zo kijken we op dit moment samen met de gesprekspartners uit de monumentensector hoe de verduurzamingssubsidie SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten. Op de een of andere manier landt die subsidie zelden bij monumenteigenaren en dat heeft met de manier van aanvragen te maken. Wat we moeten doen, is het voor monumenteigenaren makkelijker maken om die subsidie aan te vragen zodat we het makkelijker maken voor hen om te verduurzamen en zodat we het makkelijker maken voor hen om een hogere huur te kunnen vragen en af te geraken van die slechte labels. Dat is voor iedereen een goed idee, zeker ook voor de energierekening van de huurder. Dus dat moeten we zeker willen doen. Dat geld is zeker niet uitgeput. Die regeling raakt eigenlijk

helemaal niet zo goed uitgeput. Dus graag zelfs dat monumenteigenaren daar meer gebruik van maken. Er is dus heel veel techniek. We zijn in goed overleg en we gaan daar gewoon op een goede manier proberen uit te komen met de sector.

Dan de erfgoedorganisaties. Gevraagd is hoe het toch kan dat ondanks alle maatregelen die we hebben getroffen, de erfgoedorganisaties nog steeds niet enthousiast zijn. Dat vinden we zelf ook bijzonder, want we vinden dat we echt een enorme beweging hebben gemaakt. Wat op dit moment geldt, is een soort opslag van 50 punten voor monumenten. Voor met name kleine woningen is dat een hele forse opslag, want relatief tikken die 50 punten natuurlijk heel zwaar aan. We gaan daarvan nu een percentagele opslag maken. We kiezen voor 35%. Aanvankelijk was het 30%, maar sinds de behandeling in de Tweede Kamer is het 35% in de opslag. Ik denk dat dit heel genereus is, maar voor kleine woningen is 50 punten meer, "meer meer" dan 35% meer. Dus het is inderdaad zo dat niet alle eigenaren van met name kleinere woningen er net zo veel op vooruitgaan met deze opslag als met de vorige opslag. Ik denk wel dat deze opslag eerlijker is. Daarnaast hebben we nog de maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Bovendien hebben we een uitzondering van de negatieve WWS-punten op slechte energielabels. Ik denk dat dat des te belangrijker is na het amendement-De Hoop dat juist een extra min introduceerde voor de slechte labels, overigens met een hele goede reden. En, nogmaals, daarnaast herzien we die SVOH zodat particuliere woningeigenaren daar ook beter gebruik van kunnen maken. Kortom, ik denk eerlijk gezegd dat we heel veel doen, maar dat dit nog niet het applaus van iedereen kan krijgen.

De heer Meijer (VVD):

Misschien kan de minister nog eens uitleggen — hij zit er misschien beter in dan ik, maar ik begrijp het gewoon niet — waarom er van die 50 punten naar een opslagpercentage is gegaan en waarom er niet naar een gedifferentieerd puntenstelsel is gegaan voor monumenten, klein, middel, hoog, ergens tussen de 50 en 0?

Minister De Jonge:

Omdat ik denk dat dit de eenvoudigste en meest rechtvaardige plus is. Als je een hele kleine woning hebt, met heel weinig punten, dan tikt die 50 in de plus heel erg aan en wel zo erg, dat het de vraag is of dat nog eerlijk is ten opzichte van veel grotere woningen, die dan ook die 50 punten in de plus staan. Percentageel help je de eigenaren van de grotere monumenten dan veel minder dan de eigenaren van kleinere monumentale woningen. We hadden ook een soort staffel kunnen kiezen: plus 20, plus 30, plus 40, plus 50, bijvoorbeeld. Dat had ook gekund, maar dan kom je uit bij iets wat behoorlijk vergelijkbaar is, maar wat wel wat moeilijker is dan het systeem waar we nu voor hebben gekozen, namelijk gewoon plus 35%. Het is nu meer gerelateerd aan de omvang en de kwaliteit van de woning, denk ik. Daarmee is het eerlijker; het is eigenlijk een soort glijdende schaal naar grotere woningen, tussen kleinere en grotere woningen. Ik denk eerlijk gezegd dat dit eerlijker is, maar zoals het vaker gaat, maken mensen gewoon het sommetje en kijken ze wat onder aan de streep het effect is. Natuurlijk zullen monumenteigenaren met wat kleinere

monumenten zich bij u melden en zeggen: ik was meer gebaat bij de plus 50 punten dan bij de plus 35%.

De heer Meijer (VVD):

Dat begrijp ik. Daarom vroeg ik om een proportionele puntenverdeling. Het verschil met die percentages opslag is me niet helemaal duidelijk, maar de heer Rietkerk heeft ook nog een aantal vragen gesteld over deze sector, dus ik wacht even af wat daar uitkomt. Anders gaan we er in tweede termijn op door.

De heer Janssen (SP):

Nog even een korte aanvulling, omdat de minister een aantal termen door elkaar gebruikt. Niet ieder erfgoed is een monument. Als we het hebben over het creëren van woonruimte, wil ik dus ook wel aandacht vragen voor heel veel herbestemming van erfgoed dat niet monumentaal is, maar waarmee wel heel veel wordt toegevoegd. Wellicht helpt het om met de erfgoedverenigingen nog eens duidelijk te maken dat ze, ook als ze geen monument zijn, door het toevoegen van woonruimte ook weer onder bepaalde regelingen vallen. Anders gaat het door elkaar lopen; laat ik het zo maar zeggen. Ik weet dat er heel veel gebeurt, maar het kan ook gelden voor oude boerenschuren op het Zeeuwse platteland die niet per se monumentaal zijn, maar waarin wel woonruimte gecreëerd wordt.

Minister De Jonge:

Sowieso op het Zeeuwse platteland; daar al helemaal. Dat is helemaal waar. Als iets wel erfgoed, maar geen monument is, valt het niet onder de monumentenplus, maar kan het wel degelijk vallen onder de nieuwbouwopslag van 10%, bijvoorbeeld. Ook dat kan dus wel degelijk helpen om een transformatie meer rendabel te maken. Zeker.

De heer Janssen (SP):

Ik denk met name dat het van belang is omdat er, ook vanuit de provincie, heel veel ingezet wordt op herbestemming van gebouwen die geen monument zijn, maar waarvan het zonde is om ze te slopen. Daar gelden toch andere regelingen voor, zoals de nieuwbouwopslag van 10%, wat ik daar ook van vind. Daar kunnen zij wel van profiteren, op een andere manier.

Minister De Jonge:

Zeker, absoluut. Het is goed om dat gesprek met hen te voeren.

De heer Van Hattem (PVV):

Daarop aansluitend: er komt nog een andere categorie bij die ik zeker niet over het hoofd wil zien en dat is de categorie "wonen boven winkels". In veel binnensteden kunnen leegstaande magazijnruimtes boven winkels als woning worden benut, zodat daar extra woningen worden gecreëerd. Dat is formeel geen nieuwbouw. Kan de minister ook die categorie meenemen en kan hij kijken of daarvoor enige souplesse mogelijk is?

Minister De Jonge:

Zeker. Waar het een monument betreft, geldt dus alles wat ik zojuist over monumenten heb gezegd. Waar het transformatie betreft, vergelijkbaar met het voorbeeld van de boerenschuur dat de heer Janssen net noemde, gaat het erom dat het eerst geen woonruimte was, maar nu wel woonruimte wordt. Daarvoor geldt gewoon de nieuwbouwopslag. Voor welke situaties geldt de nieuwbouwopslag? Die geldt voor alles wat meer vierkante meters oplevert.

Dan zei de heer Janssen terecht: niet alles is een rijksmonument. De 35% geldt voor rijksmonumenten. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt de plus 15%. Tot op heden hadden we geen regeling voor beschermde stads- en dorpsgezichten. De heer Rietkerk heeft gevraagd: waarom zou je dat eigenlijk niet doen? Dat heb ik in de Tweede Kamer eerlijk gezegd met weinig enthousiasme bejegend, om het zo maar te zeggen. Is het onmogelijk? Nee, het is niet onmogelijk. In beginsel is het mogelijk om bijvoorbeeld een opslag van 5% of zo te hanteren. Dat is wel mogelijk. Er speelt alleen wel een uitvoeringskwestie. De Huurcommissie heeft echt wel even tijd nodig om dat dan te verdisconteren. Dat geldt waarschijnlijk ook voor de gemeentelijke handhaving. Het is dus niet onmogelijk. We kunnen dat doen. Wel forfaitair alsjeblieft, en niet nog nader uitgesplitst. En het is ook van belang om woningen die na 1965 zijn gebouwd, van deze prijsopslag uit te zonderen. Dat is overigens in overeenstemming met onderzoek van het ministerie van OCW, dat de erfgoedvoorraad tot 1965 in beeld brengt. Als gevolg daarvan kunnen we accuraat monumentaal erfgoed in beschermde gebieden gebouwd tot 1965, aanwijzen.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik heb nog een vraag over de uitvoerbaarheid. Kan de minister toelichten hoeveel tijd de Huurcommissie en andere instanties nodig hebben om dit eventueel in te regelen?

Minister De Jonge:

Zij zullen dat in de beleidsboeken en in de huurprijscheck moeten inregelen. Dus ik denk dat daarvoor een vergelijkbaar aantal maanden geldt als die we zojuist benoemden bij de invoeringsperikelen aan meer de gemeentelijke kant.

We gaan nog even door op de monumenten. De CDA-fractie constateert dat de hoogte van de prijsopslag van 35% voor rijksmonumenten als gevolg van het Tweede Kameramenagement in de wet vastligt. Daarnaast wordt nu voor het eerst een prijsopslag van 15% geïntroduceerd voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Waarom is er gekozen voor dit verschil? Allereerst, de maximale huurprijsopslag voor rijksmonumenten van 35% — het percentage was oorspronkelijk vastgesteld op 30% — is gebaseerd op de historische maximale huurprijsopslag die de Huurcommissie decennialang heeft gehanteerd. Die opslag vindt zijn oorsprong in de zogeheten Utrechtse methode waarmee de kosten voor onderhoud en renovatie werden ingeschat. Vanuit het Rijk gelden strenge regels omtrent instandhouding.

De maximale huurprijsopslag voor gemeentelijke monumenten is tot stand gekomen naar aanleiding van de motie van Peter de Groot van de VVD, die ertoe opriep om te bezien hoe gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden in het WWS. Hier is geopteerd voor de helft

van de oorspronkelijk voorgestelde maximale huurprijsopslag voor rijksmonumenten. De reden om voor de helft, dus 15%, te gaan, is om ruimte te laten voor gemeentelijk en provinciaal beleid rondom de verhuur van monumenten. In Nederland bezigen gemeenten een gevarieerd monumentenbeleid, dat verschilt van landelijk rijksmonumentenbeleid. Het is soms uitgebreider, het is soms zelfs helemaal niet aanwezig. Een opslag moedigt gemeenten aan om monumentenbeleid te gaan bezigen. Vanuit de landelijke overheid is die 15% dan ook bedoeld als een aanvulling op het lokaal beleid om te garanderen dat deze huurders ook bijdragen aan de instandhouding van monumentaal erfgoed.

De monumentensector heeft zelf ook aangegeven dat er een substantieel verschil tussen gemeentelijke en provinciale monumenten en rijksmonumenten bestaat. Daarom wil de sector de prijsopslag differentiëren. Zelf spreken ze van een eredivisie en een eerste divisie. Ik zou zoiets oneerbiedigs natuurlijk nooit durven gebruiken, maar dat doen ze dan zelf. Ze kunnen prima uit de voeten met die gedachte.

Dan is er de vraag: hoe kijken we aan tegen de huurprijs en hoe de monumentensector en ook specifiek de hofjes, onder meer in Limburg, Brabant en Gelderland, tegemoet kunnen worden gekomen? Kunnen we die mogelijkheden benoemen? Kijk, een hofjeswoning is een bijzondere woonvorm. Vaak, niet altijd natuurlijk, worden ze aan wat meer kwetsbare groepen verhuurd, en trouwens ook niet altijd voor de maximale WWS-prijs. Dus die groep verdient sowieso speciale aandacht. Soms gaat het over niet-monumenten, soms gaat het over gemeentelijke monumenten, soms gaat het over rijksmonumenten. Sommige steden, zoals de stad van de heer Van Meenten, hebben heel veel hofjes. Het is eigenlijk een hele mooie woonvorm en ook de oudste woonvorm waarbij je zou kunnen spreken over wonen en zorg gecombineerd. Het is dus een hele bijzondere woonvorm waar we juist erg enthousiast over moeten zijn.

Maar het is wel even vinger aan de pols houden. Wat betekenen bijvoorbeeld de negatieve punten voor het slechte energielabel specifiek voor hofjes? Dat is één. Twee. De rijksmonumentale hofjes krijgen die 35% huurprijsopslag. Daardoor kunnen zij heus wel uit, maar de gemeentelijke monumenten krijgen een huurprijsopslag van maximaal 15%. We zullen echt even de vinger aan de pols moeten houden om te kijken of dat dan inderdaad uit kan. Daarnaast geldt ook zeker voor hofjeswoningen de subsidie voor verduurzaming, waar we het zojuist over hadden. Die woningen zijn vaak gebouwd in de tijd van het begin van de Woningwet of zijn zelfs nog ouder. Bij die woningen is er vaak wel een enorme klus op het vlak van verduurzaming. Kortom, ik denk dat op zichzelf genomen dit geheel, dit hele bouwwerkje, een aardig startpunt is, maar laten we juist voor die hofjes goed de vinger aan de pols houden of het allemaal uit blijft kunnen en of het allemaal past.

Verduurzaming van monumenten vergt een additionele investering. In afwachting van de vergunningaanvraag is er leegstand. Bij vergunningen voor rijksmonumenten kan het zo een jaar duren. Kan de minister reageren op deze situatie? Ja, het klopt dat de vergunningsaanvraag lang kan duren, geen jaar, maar wel maximaal 26 weken. Maar geliberaliseerde rijksmonumenten vallen niet onder de regulering tot mutatie plaatsvindt. Verhuurders kunnen dus de

tijd nemen om te verduurzamen. Ook bij geregleerde rijksmonumenten worden verhuurders gematst. Zo krijgen ze geen negatieve punten op slechte energielabels, dus de wet hoeft niet tot leegstaande monumenten te leiden.

Welke lessen, zegt de heer Van Meenen, zouden we moeten trekken nu de Wet goed verhuurderschap een jaar in werking is? De gemeenten zijn echt volop aan de slag met die wet. Dat is hartstikke goed. 96% van de gemeenten heeft inmiddels een meldpunt ingesteld. Dat moest even op gang komen, maar inmiddels zijn gemeenten echt aan de bak. Een zestal gemeenten heeft inmiddels gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Navraag bij gemeenten wijst uit dat het aantal binnengekomen meldingen per gemeente nogal uiteenloopt en heel erg samenhangt met de samenstelling van de woningvoorraad, de grootte van de gemeente, de druk op de woningmarkt en de bekendheid van het meldpunt natuurlijk. Een gemeente als Den Haag heeft al meer dan 180 meldingen ontvangen, terwijl kleinere gemeenten een handjevol meldingen krijgen. Dat verschilt dus heel erg en gemeenten geven aan dat relatief veel meldingen binnenkomen over intimidatie en hoge servicekosten.

Bij een overtreding moet de gemeente natuurlijk proportioneel handhaven onder toepassing van een bestuurlijke escalatieladder, dus een waarschuwing, een LOD, last onder dwangsom, een bestuurlijke boete, een beheerovername. Gemeenten merken op dat de waarschuwing vaak eigenlijk al leidt tot het in de houding springen van de verhuurder. Dat is eigenlijk heel erg goed. Die hele stevige vervolgstappen zijn vaak dus niet eens nodig. Om gemeenten te helpen bij de uitvoering van de taken is een handreiking Wet goed verhuurderschap ontwikkeld, een modelverordening en een handhavingsprotocol. Daarnaast zijn er regiobijeenkomsten en verdiepende sessies georganiseerd met gemeenten, met de VNG, met de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en de kennis over de wet te delen. Verder zijn we natuurlijk een communicatiecampagne gestart. Ik denk dat de belangrijkste les is dat gemeenten er graag mee aan de slag gaan, maar dat het wel een hele grote klus is, ook in de uitvoering. Het leidt ook, als je ermee aan de slag bent, tot meer werk. Als je meldpunt bekender wordt, als je actiever bent in de handhaving, dan kom je telkens weer meer tegen. Dat zal ook voor de gemeentelijke handhaving van de Wet betaalbare huur gelden. Daarom is het inderdaad misschien niet eens zo'n gek idee om dat deel net wat later in te laten gaan.

Welke gevolgen van heeft deze wet voor de hospita verhuur? Eigenlijk geldt dan gewoon het WWSO voor deze kamers. Het WWSO wordt dwingend. Dan kun je dus niet meer voor de kamer vragen wat je helemaal zou willen hebben, maar het WWSO wordt wel met 25% opgehoogd. Daarmee moet het voor een hospita dus sowieso renderen. De definities van zelfstandig en onzelfstandig helpen natuurlijk in de duidelijkheid. Ik denk eerlijk gezegd dat de belangrijkste stimulans voor die hospita verhuurder zit in de wetswijziging die ik zojuist heb toegelicht aan de heer Rietkerk.

Ik heb eigenlijk al een aantal vragen ook tussendoor behandeld. Waarom verlengen we de overgangstermijn van één jaar eigenlijk niet in het licht van het overgangsrecht? Die vraag heb ik net beantwoord aan de heer Schalk, maar dat was eigenlijk ook een antwoord op uw vraag, zeg ik in de richting van de heer Meijer. We hebben dat vrij

bewust niet gedaan. Ik had overigens ook een andere keuze kunnen maken. Fair enough. Maar we hebben dat vrij bewust niet gedaan, omdat we er echt van uit zijn gegaan dat de meeste van deze verhuurders eigenlijk ook wel wisten of hadden kunnen weten of hadden moeten weten dat ze zich all the time al aan het WWS hadden moeten houden.

Een golf van rechtszaken, althans dat kondigt mevrouw Perin-Gopie aan. Dat zei u niet: u zei dat het een golf van rechtszaken zou kunnen betekenen. Ik ben daar heel nuchter in. Over de woz-cap zijn heel veel rechtszaken aangekondigd en gevoerd. Dat is maar één kleine wijziging, ik geloof uit 2020. Stichting Fair Huur werd zojuist aangeroepen. Dat is een stichting die is ontstaan omdat men zich wenste te verzetten tegen de introductie van de WOZ-cap en met name zaken wilde voeren in relatie tot het eigendomsrecht. Ik maak me geen enkele illusie. Natuurlijk zullen er rechtszaken ontstaan. Overigens zijn die er nu ook. Die zullen er straks ook zijn. Dit zal best een aanleiding zijn om een aantal elementen uit deze wet door de rechter te laten toetsen. Daarom is het ook zaak dat we een goede wet maken. Ik meen dat we dat hebben gedaan. Aan het einde van de dag zal het de rechter zijn die een uitspraak moet doen. Zo hoort het toch te werken in een rechtsstaat. Wij maken weten. Dat doen we naar eer en geweten. Dat doen we met inbegrip van alles wat we zelf weten, zelf inschatten en met inbegrip van de uitleg die we geven aan bijvoorbeeld het eigendomsrecht. Uiteindelijk staat het mensen vrij om de stap naar de rechter te maken en zal de rechter uitspraak doen. Ik denk dat het niet anders zit dan zo. Maar ik heb er echt vertrouwen in.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):

Ik dacht: laat ik ook eens naar de microfoon aan deze kant lopen. Ik wil de minister bedanken voor het antwoord. Ik deel de mening die de minister heeft over mensen die al die tijd een te hoge huur hebben gevraagd. Het is dus heel terecht dat die huur omlaag bijgesteld moet worden. Maar is een termijn van één jaar dan niet heel kort? Die verhuurder deed immers bepaalde dingen met de inkomsten die hij had. Is dat juridisch houdbaar? Het is niet zo dat mijn fractie vindt dat we de termijn moeten oprekken. Het gaat mij puur om de juridische houdbaarheid ervan.

Minister **De Jonge**:

Puur op de houdbaarheid. Ja, ik snap uw vraag heel goed. Om die reden hebben we drie overgangsregimes. Als iets nu al sociaal, dus gereguleerd, wordt verhuurd, maar tegen een te hoge prijs — bijvoorbeeld voor €800, terwijl de verhuurder maar €600 mag vragen — dan geldt er geen overgangstermijn. Het dwingend maken van het WWS heeft dan tot gevolg dat per 1 juli de huren meteen omlaag moeten. Dat is één.

De tweede situatie is dat iemand een woning nu vrij verhuurt, maar als je de punten zou tellen, had het al lang een gereguleerde woning moeten zijn. Ook vorig jaar al en de afgelopen vijf of tien jaar al. Daarvoor hanteren we nog steeds een overgangstermijn van een jaar. Eerlijk gezegd vind ik dat buitengewoon fair. Je had namelijk ook de redenering kunnen ophouden dat iemand het al lang had kunnen en moeten weten. Hij had al lang onder de sociale huurgrens moeten verhuren. Dat doen we niet. We hanteren een overgangstermijn, omdat de verhuurder even moet wennen aan de nieuwe situatie.

Daarnaast is er nog een situatie voor de middenhuur. Als iets nu vrij is en straks een middenhuurwoning wordt, dan doen we dat pas als er een nieuwe huurder in komt, want: nieuwe wet, nieuwe situatie. Ik denk eerlijk gezegd dat we daarmee een goede balans hebben gevonden voor de belegger en de huurder en ook in relatie tot het eigendomsrecht. Zou het kunnen dat iemand dat wil laten toetsen door de rechter? Dat denk ik wel. Zou het die toets doorstaan? Dat denk ik ook. Als het anders zit, hoor ik dat van de rechter, maar ik denk dat het kan.

De heer **Schalk** (SGP):

Toch nog even op dat punt van die woningen, die wellicht in de sociale huur hadden moeten vallen. Deden de verhuurders op dat moment iets tegen de wet? Dat is natuurlijk een belangrijke vraag. Er is ook een deel dat dit in ieder geval niet deed en in een andere categorie valt. Die verhuurders zitten ook in de eenjaarscyclus.

Minister **De Jonge**:

Nou, deden ze iets tegen de wet? Eigenlijk moet ik daar heel genuanceerd antwoord op geven. De wet zat namelijk zo in elkaar dat de huurder zelf zijn vinger moest opsteken en zelf binnen zes maanden naar de Huurcommissie moest stappen om een aanvangshuurprijsstoetsing voor elkaar te krijgen. Dat moest in een situatie waarin er een enorme woningnood is en dat tijdelijke contracten de norm waren in plaats van vaste contracten. De huurder is dus heel weinig beschermd. We kennen heel veel situaties waarin huurders zich niet veilig genoeg voelden om zo'n stap te zetten. Op fluistertoon durven ze misschien te vertellen dat ze veel te veel huur betalen, maar dat durven ze zeker niet hardop te zeggen. Zijn er dus verhuurders die echt hebben geanticipeerd op "ze gaan toch niet naar de Huurcommissie, dus ik vraag gewoon teveel"? Natuurlijk is dat zo. Ik hoop, en ik mag ook aannemen, dat de rechter dat meeweegt.

Het tweede element dat de rechter zal moeten meewegen, is denk ik toch hoe de wetgever daarover heeft gedebatteerd. We hebben dit namelijk heel expliciet aan de orde gehad, als gevolg van het amendement van uw collega Flach. Ik denk dat hij buitengewoon goed onder woorden heeft gebracht dat hij het fair vond dat we daarbij een overgangstermijn van drie jaar zouden hanteren. Ik denk dat een meerderheid van de Kamer daar vervolgens tegenover heeft gezet: nee, dat moeten we niet doen. Het is dus ook echt onderdeel van de wetgeschiedenis dat dit punt heel bewust is gewogen en dat er tot een keuze is gekomen. Die keuze is geworden: één jaar is fair. Je kunt hierbij zelfs de stelling betrekken: waarom eigenlijk één jaar? Ze hebben toch al die tijd geweten dat ze eigenlijk een woning in het vrije segment aan het verhuren waren die onder het gereguleerde segment hoorde te vallen?

Maar op basis van het feit dat tot op dit moment "als iemand niet piept binnen zes maanden, dan blijft de afgesproken huurprijs staan" in de wetgeving zit, wat nu onderdeel van de wet is, kun je niet zeggen dat ze echt contra legem gehandeld hebben. Dat kun je niet zeggen. Ik denk dat je wel kunt zeggen: tegen de geest van de wet. Maar je kunt denk ik niet zeggen: contra legem. Want ja, zo zat de wet nu eenmaal in elkaar. Dat is ook de reden dat we de wet op dat punt veranderen. Het moet niet zo zijn dat mensen per se hun vinger opsteken, zelf naar de Huurcommissie stappen, zelf weten dat je dat binnen zes maanden moet doen

of zelf weten dat er überhaupt een puntenstelsel bestaat. Dat is niet het werk van huurders; dat is het werk van verhuurders. Het dwingend maken van het WWS is dus veel beter dan het afdwingbaar maken van het WWS.

De heer Schalk zegt: "De liberalisatiegrens verandert continu. Een woning kan het ene moment sociale huur zijn en het andere moment weer niet. Wat betekent dat voor de rechtszekerheid van huurders, of van verhuurders? Is het mogelijk om te stoppen met snelle wijzigingen of om de grens voor drie of vijf jaar vast te stellen?" Ik heb al gezegd dat ik er echt voor ben dat we het woningwaarderingsstelsel niet om de haverklap veranderen. Beleggers rekenen daarop. Die maken hun hele spreadsheet voorafgaand aan een investeringsbeslissing, juist ook op grond van het woningwaarderingsstelsel. Kleine wijzigingen kunnen grote effecten hebben op de rentabiliteit van woningen. Sowieso is iets meer saaiheid volgens mij dus heel erg goed. Hoor wie het zegt, zult u dan tegen mij zeggen. Wij hebben inderdaad wel heel veel overhoop getrokken, maar dat was ook omdat er in de afgelopen tien jaar een beetje te weinig was gebeurd op dat punt. We moesten dus ook heel veel doen. Maar vanaf nu is mijn pleidooi: meer saaiheid. Dat beloof ik.

Met het wetsvoorstel worden de maximale huurprijzen geïndexeerd op 1 januari. Daarmee wordt het systeem ook minder complex. We gaan het indexatiemoment dus gelijk trekken tussen de sociale huur en de geliberaliseerde huur. De liberalisatiegrens is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte, en kan dus alleen gewijzigd worden door dat besluit aan te passen. Dat moet dus echt per AMvB. Voor wijzigingen van dat besluit geldt een voorhangprocedure bij de Eerste Kamer en bij de Tweede Kamer. Het parlement kan dus ook echt invloed uitoefenen op de saaiheid van het kabinet, zo zou ik willen zeggen, op dit punt en op de voorspelbaarheid, want daar gaat het natuurlijk om. De veranderingen in de liberalisatiegrens zijn dus ook echt met heel veel waarborgen omkleed. Ik ben het echt met u eens: daar moet je niet te veel in willen wisselen, juist niet eigenlijk.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik hoor de minister nu zeggen dat we het woningwaarderingsstelsel eigenlijk nauwelijks of niet moeten aanpassen, en eigenlijk het liefst helemaal niet, vanwege die zelfbenoemde saaiheid. Tegelijkertijd zou je, als we de uitkomsten en de effecten van deze wet gaan monitoren, op een gegeven moment ook op een punt kunnen komen dat bepaalde aspecten van het woningwaarderingsstelsel toch aanpassing zouden kunnen behoeven, bijvoorbeeld de puntentelling. Dan vraag ik het volgende toch aan de minister. Ik snap dat je een bepaalde mate van voorspelbaarheid wil hebben. Maar als je ziet dat er negatieve effecten optreden, ziet hij dan mogelijkheden om bijvoorbeeld die puntentelling of bepaalde categorieën wel aan te passen in het woningwaarderingsstelsel, zodat je in ieder geval die negatieve effecten kan bijstellen? Dat is zonder de hele grote lijnen. Ik bedoel, je gaat niet meteen zo'n zelfde herziening doen als de aanpassing die we nu na 45 jaar doen. Maar is het toch: bij kunnen stellen waar nodig?

Minister **De Jonge**:
Kijk, technisch kan het. Dat was uw vraag en ook de vraag van de heer Rietkerk. Kun je het puntenstelsel aanpassen?

Natuurlijk kan dat. Dat doen we nu namelijk, dus het blijkt te kunnen. Is het wenselijk om dat vaak te doen? Dan ga ik mee met de school van de heer Schalk, namelijk: nee, saaiheid en voorspelbaarheid. Saaiheid is overigens mijn woord, en zeker geen kwalificatie van de heer Schalk. Integendeel, zou ik willen zeggen. Maar dat is mijn nieuwe lijn ten aanzien van dit type regulering. Beleggers hebben namelijk voorspelbaarheid nodig.

Punt drie is: je moet toch ook kunnen acteren? Dat is uw punt. Dat is ook het punt van de PVV-fractie in de Tweede Kamer: je moet toch ook kunnen acteren op dingen die je ziet misgaan? Daarom doen we die monitoring; dat is waar. Stel nou dat je evident dingen mis zou zien gaan, dan moet het mogelijk zijn om bij te sturen. Daarom doen we die kwartaallijks monitoring, in ieder geval zo veel mogelijk kwartaallijks. Ik hoop alleen dat we ook dan telkens zullen vragen wat een verdere verfijning of een nog verdere verbetering van dit woningwaarderingsstelsel nou eigenlijk echt oplevert, en wat de downside ervan is als het gaat over de afnemende voorspelbaarheid. Ik hecht er eigenlijk aan dat WWS nou gewoon eens even zo veel mogelijk te handhaven. Maar als je moet bijsturen, dan kun je bijsturen.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Duidelijk. Het is in ieder geval goed om die constatering te doen, want het is natuurlijk wel zo dat we nu voor het eerst sinds 1979 — ik was er toen nog niet eens; de minister ook nog maar net — toen dit stelsel ...

Minister **De Jonge**:
Ik werd toen geconcipieerd.

De heer **Van Hattem** (PVV):
We gaan toch een vrij grote herziening doen. Het is maar de vraag hoe dat gaat uitpakken. Dan moet je dus wel die knop hebben om aan te kunnen draaien. Het lijkt me toch wel belangrijk om dat in ieder geval in acht te kunnen nemen. Als er een AMvB voor nodig is om die te wijzigen, dan denk ik dat we dat met z'n allen moeten doen.

Minister **De Jonge**:
Dat denk ik ook. Even precies: het WWSO is sinds 1979 niet meer aangepast; het WWS is natuurlijk vaker aangepast. Investerende partijen zeggen in alle gesprekken die wij erover hebben allemaal: "Rust aan het front. Deze aanpassing moest, want anders kun je de middenhuur niet reguleren. Dat kan niet als je deze aanpassing niet had gedaan. Dus omdat je de middenhuur reguleert, moet je een modernisering van het WWS hebben. Dat is zo om te zorgen dat dat allemaal past, ook omdat je het nu dwingend maakt. De huurprijs die het WWS voorschrijft, wordt ook echt de huurprijs voor al die woningen. Daarom moet het ook passen. Je kunt er namelijk niet meer boven zitten. Zorg er dus voor dat het past. Maar nu we het af hebben, is het ook af. Hou het nou even zo." Dat is het pleidooi dat we krijgen.

Voor iemand die al enige tijd in de middenhuur woont, geldt een totaal andere systematiek voor huurverhoging dan voor iemand die er nieuw komt wonen. Is dat aanvaardbaar vanuit het oogpunt van rechtsongelijkheid? Het kleine verschil is een uitfaseringseffect, omdat de middenhuurregulering pas ingaat bij nieuwe contracten en de bestaande

contracten die nu worden aangeboden in de middenhuur, de lopende huurovereenkomsten, nog vrije sector blijven als vorm van het overgangsrecht. Eigenlijk is er juist om het overgangsrecht recht te doen en om het eigendomsrecht recht doen inderdaad even sprake van een overgangsfase. Daarbij moeten gelijke gevallen gelijk worden behandeld, maar ongelijke gevallen — dat is per definitie het geval met bestaande en nieuwe contracten — kunnen ongelijk worden behandeld. Het gaat dus niet over dezelfde groep. Wat betreft de huurverhoging geldt voor deze twee groepen inderdaad een licht ander systeem, maar dat is niet totaal anders. Voor bestaande middenhuurwoningen op grond van bestaande contracten geldt de bestaande regeling voor de huurverhoging, cao plus 1% of inflatie plus 1%. Dat komt doordat het nu nog vrijehuurwoningen betreft. Dit is nu eenmaal de uitkomst van de wet-Nijboer.

Voor nieuwe middenhuurcontracten wordt de maximale huurverhoging van cao plus 1% aangehouden. Dat is onderdeel van deze nieuwe wet. Ik vind dat eerlijk gezegd beter, ook weer vanuit het oogpunt van voorspelbaar. Cao plus 1% of inflatie plus 1% blijft altijd het keuzemodel waarbij je pas in de loop van het jaar weet waar je aan toe bent. Cao plus 1% is het meest voorspelbare wat we kunnen doen, of inflatie plus 1%. Niet de en-bepaling maar de of-bepaling is ... Sorry. Niet een keuzemodel van wat het laagste is, zoals nu nog geldt in de vrije sector, is het meest voorspelbaar, maar een vastgestelde keuze in de wet is het meest voorspelbaar. Dan maakt het eigenlijk uiteindelijk niet zo uit of je nou cao of inflatie aanhoudt, want in the long run loopt dat allemaal toch behoorlijk gelijk op met elkaar.

Is de minister het met de JA21-fractie eens dat het van weinig democratisch besef getuigt om nu nog zo'n riskante wet aan te nemen? Nee, daar ben ik het echt buitengewoon mee oneens. Het kabinet is demissionair. Dat is waar. Dat is gewoon de staatsrechtelijke positie van het kabinet. Ik heb daar natuurlijk vaker over gezegd: hoe langer je demissionair bent, hoe minder je het wordt. De betekenis die we eraan geven, is ook maar de betekenis die we eraan geven. Want als we wetten behandelen, is niet de status van het kabinet maar de status van de Kamer relevant. U bent niet demissionair. De Tweede Kamer was niet demissionair. Gemeenten en provincies zijn dat ook niet. Problemen van mensen zijn dat ook niet. Kortom, het enkele feit dat dit kabinet demissionair is, al was het onze aller-, aller-, allerlaatste dag, doet helemaal niet af aan het feit dat uw Kamer gewoon wetten kan aannemen als die wetten op een goede, zorgvuldige manier zijn behandeld. Volgens mij is dat echt het geval.

De SGP vroeg of ik bereid zou zijn om met banken te spreken over de voorwaarden voor hypotheek, waarbij reëel gekeken wordt naar de lasten voor gezinnen, met name voor eenverdieners. De leenruimte wordt jaarlijks vastgesteld via de leennormen. Het Nibud adviseert over mogelijke aanpassingen. Voor dit jaar zijn er meerdere aanpassingen gedaan, waarbij meer ruimte wordt geboden voor bijvoorbeeld energiezuinige woningen en voor alleenstaanden. Het Nibud kijkt altijd zorgvuldig waar er ruimte is voor het verruimen van normen en waar niet. Daarbij wordt altijd gekeken hoe je zo verantwoord mogelijk ruimte kunt geven. Aan het einde van de dag zijn die normen er namelijk ook om mensen te beschermen tegen te hoge woonlasten. De systematiek waarborgt dat er verantwoord ruimte wordt gegeven. Op dit moment loopt er wel een evaluatie van de

leennormen. Daarbij wordt ook gekeken in hoeverre leennormen zorgen voor verantwoorde hypotheekverstrekking aan diverse inkomensgroepen en ook aan huishoudens van verschillende samenstelling. Op basis van die evaluatie zou best kunnen worden gekeken of het nodig is om leennormen aan te passen.

De heer Dessing vroeg: zijn de uitvoeringskosten niet heel hoog en hadden die niet beter aan woningbouw kunnen worden besteed? Nou denk ik dat we ook heel veel geld moeten opmaken aan woningbouw, want betaalbaar wonen kost nu eenmaal geld, maar ik denk wel dat het niet een kwestie is van of-of. Ik geloof dat we de afgelopen twee, tweeënhalf jaar 11 miljard hebben besteed aan woningbouw en infrastructuur om woningbouw mogelijk te maken. We hebben een sommetje gemaakt van hoeveel woningen dat zal opleveren in de periode tot 2030-2035. Dat zijn zo'n 700.000 woningen, dus 11 miljard voor 700.000 woningen. Dat doen we dus ook. Gelukkig heeft ook het volgende kabinet veel geld uitgetrokken voor woningbouw: 5 miljard voor woningbouw en 2,5 miljard voor infrastructuur. Daarmee is er dus ook de komende jaren weer 7,5 miljard te besteden. Ik denk dat dat hartstikke nodig is. Dit is ten opzichte van dat bedrag natuurlijk maar een schijntje. Met dit bedrag bereik je niet zozeer dat er nieuwe woningen worden gebouwd, maar met dit bedrag bereik je dat mensen worden beschermd tegen te hoge huren. Ik denk dat dat zeer welbesteed geld is.

De heer Dessing heeft ook een vraag gesteld over het eigendomsrecht. Doen we daar wel voldoende recht aan en is het niet in strijd met het eigendomsrecht en het EVRM? Ik heb daar heel veel tekst aan gewijd, ook in de schriftelijke beantwoording, omdat ik denk dat het een heel belangrijk onderdeel is en misschien ook wel een in de rechtszaal te testen onderdeel wordt van deze wet. Daarom is het belangrijk dat dat ook een goed onderdeel is van de wets-geschiedenis. Mijn overtuiging is dat we recht hebben gedaan aan het eigendomsrecht. Het eigendomsrecht is natuurlijk niet absoluut. Je moet altijd goed toetsen aan de drie criteria van het eigendomsrecht. Zijn de maatregelen voorzien bij wet? Dat is zeker het geval. Zijn de maatregelen noodzakelijk en geschikt met het oog op een legitiem doel? Dat is zeker het geval. Vervolgens is de vraag waar de meeste weging aan ten grondslag ligt: is er sprake van een fair balance, dus tussen het belang van de huurder, namelijk de betaalbaarheid, en het belang van de verhuurder, namelijk het ongestoord genot van het eigendom? Ik ben ervan overtuigd dat inderdaad ook die fair balance is betracht. Dat heb ik een- en andermaal betoogd. Mijn stelling is dus dat dit recht doet aan alles wat we van opvatting zijn over het eigendomsrecht.

Punt. Voorzitter, daarmee ben ik echt aan het einde gekomen van de beantwoording in eerste termijn; eerlijk is eerlijk.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. We zien uiteraard uit naar de tweede termijn. Dan komen wij thans bij de tweede termijn, eerst van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan de heer Kemperman namens de fractie van BBB.

De heer **Kemperman** (BBB):

Goed, ik ga snel beginnen. Ten eerste wil ik iets rechtzetten. Dat heeft te maken met de opening van collega Janssen. De fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid had bij het begin van de dag duidelijk meer energie gestoken in het bestuderen van mijn cv dan aan het indienen van schriftelijke vragen, maar dat is een flauwe opmerking. Maar de constatering dat ik iets fout zou hebben vermeld op de site is onjuist. Ik hecht er waarde aan om dat voor de camera in de zaal recht te zetten, omdat die suggestie min of meer gewekt werd. Als u op de website bij persoonlijke gegevens bij "werkgever of organisatie" invult dat dat niet van toepassing is — bij particulier beleggen is er geen werkgever of organisatie namens wie ik dat doe — vul je in "niet van toepassing". Dat registreert de website. Dat is bij dezen, for the record, gecorrigeerd, mag ik aannemen. Ik kan me voorstellen dat dat verwarrend is.

Voorzitter. Wij vragen ons af: is de huurder nog niet genoeg beschermd met de Wet vaste huurcontracten in combinatie met de Wet goed verhuurderschap die er nu al is en met de mogelijkheid voor gemeenten voor maatwerk en om onder de Huisvestingsverordening aan specifieke doelgroepen prioriteit toe te kennen bij toewijzing, inclusief de huurmatiging en regulering in de gehele woningmarkt? Wij vroegen om een impactanalyse als onderdeel van het wetgevingsproces. Het antwoord van de minister was: "Ja, maar dat hebben we juist al heel goed gedaan. Daar hebben we heel veel aandacht aan besteed." Maar vandaag waren we getuige van een uitputtend debat waarin heel veel van die impactanalyses ter discussie werden gesteld. Daar werden vragen over gesteld. Daarom vinden we dat toch nog wel belangrijk. De ene impactanalyse is de andere niet. Daar wilden we nog even op terugkomen.

Dan het gegoochel met cijfers. De inkomens die genoemd zijn, ook door collega Schalk, de hypotheek die je daarvoor kunt krijgen, het aanbod van huurwoningen ... We hebben het er in de interrupties al even over gehad met de minister. Als je een betaalbare koopwoning koopt, moet je als je €60.000 verdient nog steeds €180.000 eigen geld meenemen, want anders kun je de financiering niet rond krijgen. Ook daarin verschillen we van mening met de minister. Wij zijn daar minder positief over.

Dat zijn we ook als je kijkt naar de rendementen. De vraag aan de minister: hoe rijmt het dat de minister zelf zegt dat een rendement van 6% tot 7% een redelijk noodzakelijk rendement is voor een belegger, terwijl de rendementen in de woningmarkt waar we op dit moment over spreken gemiddeld respectievelijk 3,4% en 3,2% zijn? Netto, met fiscaliteit en dergelijken bekeken en gecorrigeerd, is dat nog geen 3%. Als je op dit moment dan ook nog een spaarrente hebt van tussen de 3% en 4% — als je de naar een buitenlandse bank gaat kun je zelfs wat meer krijgen; betrouwbare, grote buitenlandse banken bieden bijna tot 4% aan — en de fiscus een fictief rendement van 6,17% veronderstelt, dan loopt dat natuurlijk helemaal mis. Als je iets van investeren en beleggen begrijpt, weet je dat dit een death on arrival is voor de belegger. Die gaat weg.

De discussie over duurzame huishoudens. Daar hebben we het over gehad. Daar vind je zo wat over. Maar wat veel interessanter is, is de stellingname dat die huurwoningen bij de beoogde doelgroep terecht komen als ze uiteindelijk worden verkocht of uitgepand, in welke mate dan ook. Wij denken dat dat groter is. Dat denken wij niet alleen, want

dat denken heel veel deskundigen. Maar de scenario's van de minister laten iets anders zien. Maar het CBRE — dat is toch niet de minste adviespartij; die adviseert heel veel mensen in de woningmarkt — komt met de uitspraak dat de meeste uitgepande huurwoningen buiten het bereik van starters en middeninkomens terecht komen, ook weer omdat ze niet betaalbaar en financierbaar zijn. Dit geldt voor de woningmarkten waar we het met elkaar over hebben, de oververhitte woningmarkten in Amsterdam en Utrecht, voor bijna 100% van deze woningen.

Voorzitter. Dit allemaal overwegende, wil mijn fractie drie moties indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de gevolgen van de Wet betaalbare huur gebaseerd zijn op aannames en verwachtingen;

constaterende dat de eerste signalen duiden op een verkoopgolf van huurwoningen in het middensegment;

overwegende dat het middensegment in de huurmarkt een belangrijk aanbod vervult voor woningzoekenden die niet kunnen of willen kopen of niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;

verzoekt de minister om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet met een eerste evaluatie te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Kemperman, Schalk, Dessing, Van Hattem en Van Rooijen.

Zij krijgt letter K (36496).

De heer **Kemperman** (BBB):

Dan mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er nog vele technische vragen en open einden zijn die toezien op de daadwerkelijke uitvoering en handhaafbaarheid van deze wet;

constaterende dat de basis voor de berekening van de WWS-waardering complex en gedetailleerd is en maatwerk per woning vraagt;

constaterende dat de huurprolongatiesystemen van verhuurders niet binnen enkele dagen kunnen worden aangepast op een eventuele huuraanpassing en dat dit veelal bewerkelijk en complex is en dus tijd kost;

constaterende dat de Wet betaalbare huur nog nader dient te worden uitgewerkt en gedetailleerd voordat deze zorgvuldig uitgevoerd en gehandhaafd kan worden;

verzoekt de minister om een invoerings-algemene maatregel van bestuur (AMvB) met voorhang in beide Kamers,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Kemperman en Dessing.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter L (36496).

De heer Kemperman (BBB):

Dan mijn derde motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat regelgeving ter maximering van huurprijzen in het middensegment noodzakelijk is;

overwegende dat het onderhavige wetsvoorstel grote nadelige effecten heeft die door een ander instrumentarium ondervangen zouden kunnen worden;

verzoekt de regering met een ander wetsvoorstel te komen ter regulering van de huurprijzen in het middensegment, zoals bijvoorbeeld de huurindex,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kemperman.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter M (36496).

De heer Schalk (SGP):

Begrijp ik het goed dat de heer Kemperman eigenlijk vraagt om deze wet in te trekken en met een nieuwe wet te komen?

De heer Kemperman (BBB):

Ja, dat is de facto het effect van de derde ingediende motie.

Voorzitter. Hoe het debat en de stemmingen ook zullen verlopen, dit is een gedenkwaardig moment in onze Kamer. We nemen vandaag zeer waarschijnlijk afscheid van deze minister met een groot hart en een rechte rug. Dat heb ik laatst van hem gehoord. Deze minister liet geen gelegenheid onbenut om aan te geven hoezeer hij er weer naar uitzag om hier in deze Kamer met ons te debatteren. Dat hebben we gedaan. Veelal stonden de uitkomsten van de debatten al op voorhand vast. De toezeggingen bleven vaak lang openstaan en de aangenomen moties werden niet of heel laat uitgevoerd. Denk aan de motie-Rietkerk, die vandaag al voorbij is gekomen.

En nu wil de minister ook dit doel bereiken. De wet zal en moet voor 1 juli aanstaande ingaan. Dan heeft de minister zijn werk afgemaakt. Hij heeft hiervoor een aantal fracties aan zijn zijde. Natuurlijk benut hij terecht het politieke momentum in de dying seconds van zijn ministerschap. Wij vinden dit allemaal niet chic, maar het is wel effectief, niet voor de huurders en de verhuurders, maar wel voor de minister. Het werk is af, de klus is geklaard en de huurders lijken gered. De minister zien we misschien terug als burgemeester van Rotterdam en zeker bij de parlementaire enquête in de Kamer. Ook daar kunnen wij alweer naar uitzien.

Voorzitter, dit is het einde van mijn termijn.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kemperman.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik heb nog een interruptie voor de heer Kemperman van de BBB. Ik hoorde hem een motie indienen over de evaluatie. Volgens mij stelde hij in het dictum dat er uiterlijk na een halfjaar een evaluatie moet plaatsvinden. Heb ik dat goed begrepen?

De heer Kemperman (BBB):

Ik heb het oorspronkelijke dictum uit coulance iets verruimd naar een jaar, want een halfjaar is wel erg rap. Ik was overenthousiast.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik zou deze motie met liefde en plezier willen steunen. Sterker nog, als het nog mogelijk is, zou ik die zelfs mede willen indienen. Maar ik heb de minister net ook horen zeggen dat er bij voorkeur al na een kwartaal een monitoring of evaluatie moet plaatsvinden. Hoe verhoudt deze motie zich tot de kwartaaltermijn die eerder in het debat is gesteld? Of bedoelt de heer Kemperman dat het om een bredere evaluatie moet gaan?

De heer Kemperman (BBB):

Het dictum gaat specifiek in op de evaluatie van de impact op de verkoop, op de uitponding, van huurwoningen, waar we zo veel woorden aan hebben gewijd en waar veel verschillende inzichten over zijn. Dat zou ik graag expliciet en wat steviger willen terugzien in de evaluatie. Met een termijn van een jaar is dat prima te doen. Wat betreft de hele

en halve toezeggingen over de monitoring, over de vinger aan de pols: als dat zo is, dan ben ik daar ook gelukkig mee, maar ik zou deze motie toch graag in de lucht willen houden.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer Van Hattem (PVV):

Dan dank ik de heer Kemperman voor zijn beantwoording. Als het inderdaad losstaat van die kwartaaltermijn die door de minister is geschetst, zou ik de motie ook nog wel mee willen indienen. Als dat nog kan, zou ik mijn naam nog wel willen toevoegen aan de motie.

De voorzitter:

Dat kan nog.

De heer Kemperman (BBB):

Wat mij betreft wel. Dank u wel voor uw steun.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Gehoord de toelichting van de heer Kemperman zou mijn fractie de motie ook graag meeondertekenen.

De heer Kemperman (BBB):

Dank u wel, meneer Van Rooijen.

De voorzitter:

Misschien kunt u de volgende keer even van tevoren een rondje maken, want dan is het meteen klaar. Dat is een beetje gebruikelijk. Dank u wel. Ik geef nu het woord aan mevrouw Janssen-van Helvoort, namens GroenLinks-Partij van de Arbeid.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan alle collega's voor het inhoudelijke en ook best wel boeiende debat. Zo laat op de avond duurt het een beetje lang, maar ik vond het toch zeker de moeite waard en ook heel nuttig. Ik dank de minister voor zijn antwoorden. Ik realiseer me natuurlijk ook dat het waarschijnlijk zijn laatste debat in deze Kamer is. Ik ben wel onder de indruk van wat deze minister voor de huurders heeft gedaan. Dit is een belangrijke wet die voor veel huurders het verschil kan maken. Dat mag deze minister wat mij betreft — dat meen ik ook echt — op zijn conto schrijven.

Uit de tweede termijn heb ik nog twee dingen opgepikt waar ik graag even bij wil stilstaan. Dat is ten eerste de opmerking — ik weet niet meer door wie die gemaakt is — dat studenten er toch heel veel aan hebben als de toepassing van het WWSO en het WWS op hun situatie eerlijker wordt en dat dat ook leidt tot een betere huursituatie voor hen.

Het tweede dat ik nog wil opmerken, zit meer aan de kant van de verhuurders. De minister heeft gezegd dat uit zijn analyses blijkt dat er in het verleden hele hoge rendementen

zijn gehaald in de huursector, maar dat 6% rendement toch haalbaar moet blijven. Dat lijkt mij een heel redelijk rendement voor verhuurders en dat lijkt mij dan ook voor huurders haalbaar.

Straks zal de ChristenUnie met een motie of een initiatief komen over DAEB. Dat ga ik nu niet uitleggen, maar wij steunen het van harte en willen die graag mee-indienen.

We hebben natuurlijk al de motie van de heer Van Rooijen gehad. Daar kan ik dan ook op reageren, want die hebben wij keurig gezien. Wij vinden 'm wat voorbarig en wij vinden het ook lastig om nu te beoordelen tot welke lastenverhoging dat dan leidt. De minister zei dat iedere procent gunstiger voor de belegger een half procent ongunstiger voor de particuliere gewone huizenkoper is. Wij vinden het toch wel erg lastig om dat zo als losstaand feit te beoordelen. Wij beoordelen dat dus liever later in een samenhangend Belastingplan.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Janssen. Daarmee bent u aan het eind van uw tweede termijn, denk ik? Ja? Dan is het woord aan de heer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Een korte interruptie. Ik hoor mevrouw Janssen zeggen dat ook zij 6% wel een redelijk rendement vindt. Kan mevrouw Janssen mij dan het volgende uitleggen? Als het huidige rendement voor beleggers netto onder de 3% zit, dan hebben we toch de hele discussie van vandaag platgeslagen? U vindt toch eigenlijk dat het rendement voor beleggers wel redelijk is als dat veel meer is, misschien wel het dubbele van wat nu reëel is?

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Als u daarmee aangeeft dat 3% ook voldoende is, vind ik dat natuurlijk ook prima. Daar heb ik geen probleem mee.

De heer Kemperman (BBB):

Dat is een leuk woordspelletje zo laat op de avond. Maar u zegt dat u 6% een redelijk rendement vindt. Ik zeg dat het reële rendement onder de 3% is. Bent u het met mij eens dat beleggers dus wat meer kunnen gaan verdienen dan nu aan de woningen die ze verhuren?

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik heb van de minister begrepen dat uit zijn analyses blijkt dat er in het verleden hele hoge rendementen zijn behaald en dat met de invoering van deze wet deze waarschijnlijk zullen blijven steken op maximaal 6%. Dat vind ik een hele reële situatie voor een verhuurder. Als u zegt dat verhuren op dit moment in de praktijk helemaal niet uit blijkt te kunnen — dat hoor ik u eigenlijk een beetje zeggen — dan zou ik zeggen: hou er gauw mee op.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Maar dat ging u natuurlijk ook doen.

De heer Kemperman (BBB):

En dat is precies datgene waarvoor ik al het hele debat waarschuw dat het gebeurt, maar dat is de constatering van onze woordenwisseling.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voor alle duidelijkheid: mevrouw Janssen, de motie is breder dan u zojuist misschien heeft bedoeld te zeggen. In de motie staat dat in augustus besluitvorming aan de orde moet komen. De motie spreekt uit dat het zó urgent is dat het tarief van 10,4% fors, substantieel, naar beneden gaat. Dat kan met een differentiatie, zoals u en de minister ook zeggen, maar wij hebben aangegeven dat dit, zoals de minister dat noemt, ook exogeen kan in het brede kader van het gehele Belastingplan, dus buiten de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Het kan eventueel ook op een andere belasting in beeld komen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik vind het prima als de minister te zijner tijd met dat plan komt, maar u geeft in de motie nu al aan dat het substantieel omlaag moet. Dat gaat ons nu te ver in het kader van dit debat.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Dan heeft u in ieder geval goed begrepen wat de strekking van de motie is. Wij hopen toch dat u dit straks gaat steunen als het nieuwe kabinet die urgentie met mijn fractie deelt.

De voorzitter:

Dank u wel. Dat is een positief einde. Dan geef ik het woord aan mevrouw Perin-Gopie namens Volt. Daarna geef ik het woord uiteraard aan de heer Talsma, maar het leek me gewoon leuk om het even een beetje anders te doen om te kijken of iedereen nog wakker is. Mevrouw Perin-Gopie, tenzij de heer Talsma daar bezwaar tegen heeft. Nee, zie je? Dat heeft hij niet.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Dank u wel, voorzitter. Nu moet ik eigenlijk creatief zijn, want ik zat ook niet op te letten. In mijn spreektekst wilde ik verwijzen naar iets wat meneer Talsma straks gaat doen. Ik ga dus even improviseren. In de eerste termijn gaf ik aan hoe mijn fractie kijkt naar het wetsvoorstel, dat steunt op vier pijlers. Daarbij gaf ik aan dat wij wel zien dat twee van de vier pijlers gerealiseerd worden met deze wet, namelijk dat de huurders beschermd worden tegen hoge huren en dat deze wet bijdraagt aan het verduurzamen van huurwoningen.

Ik gaf al aan dat onze zorg bij de pijler is of er een voldoende omvangrijk middenhuursegment wordt gerealiseerd. Die zorg is er nog steeds een beetje. Ik kom na dit debat tot de conclusie dat we toch allemaal een beetje in een glazen bol moeten kijken naar wat er gaat gebeuren als we deze wet aannemen of verwerpen. Ik vond de minister wel heel overtuigend over een langetermijnvisie. Dat herken ik wel. Ik verwacht, als we deze wet aannemen, dat er op de lange termijn wel meer middenhuurwoningen bij komen. De vraag

is wat er op de korte termijn gaat gebeuren. Mijn fractie heeft toch wel het vermoeden dat er ook een aantal huurwoningen in de verkoop zullen gaan. Ik ben het niet met de minister eens dat het dezelfde huurders zijn die deze dan zullen kopen. Er is een kwetsbare groep mensen die juist gebruik kan maken van het huidige middenhuursegment, omdat ze een tijdelijke woning zoeken, bijvoorbeeld mensen die gaan scheiden. Voor hen verdwijnt dus wel een aandeel van dat huursegment. Het is nu aan mijn fractie om te beoordelen naar welke kant die balans doorslaat; dat zullen wij met elkaar moeten bespreken.

Dan was er nog de pijler om de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector wat op peil te houden. Daar had ik ook grote zorgen bij. Die zorg is er nog steeds enigszins. De minister heeft veel gedaan om de DAEB in Brussel geregeld te krijgen. Het is nu aan de Commissie in Brussel om daarmee verder te gaan. Als we deze wet aannemen, zal de opvolger van de minister toch maatregelen moeten nemen om te zorgen dat de wet zo uitpakt als de bedoeling is, zodat er meer investeringsbereidheid komt. Als de wet het niet haalt, zal er ook iets mee moeten gebeuren. Wij houden nog twijfel over hoe hiermee om te gaan. Daarover zal ik de komende week overleg voeren met mijn fractie, om te kijken naar welke kant de balans doorslaat.

Ook dank aan de minister voor de heldere beantwoording over de juridische houdbaarheid van de termijnen die er zijn. Daar konden we ons goed in vinden. Hij zei dat we dat maar moeten zien, maar ik denk dat de minister dat goed onderbouwd heeft.

Ik wil de minister ook danken voor de debatten die wij hier met hem gevoerd hebben. Onze fractie zit hier pas een jaar en de meeste debatten heb ik met deze minister gevoerd. Die waren altijd vrij lang. De minister is altijd heel bevlogen en kan veel woorden gebruiken. De minister gebruikt ook interessante taal. Ik herinner me nog het debat over de tijdelijke wet over de AIVD en de MIVD. Ik weet niet of u het zich nog herinnert, maar op een gegeven moment kreeg ik een enorme lachkick, toen u zei dat de kabel aan de ketting moest. Dat is zoiets fantastisch! Waarschijnlijk weet niemand hier waar het over ging, maar dat werkte op mijn lachspier, die daar veel moeite mee had. Ik wens de minister heel veel succes in het vervolg en ik hoop dat hij een functie vindt waarin hij nog net zo veel kan praten en debatteren als hij hier heeft gedaan, want volgens mij vindt hij dat heel erg leuk.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Perin-Gopie. Dan denk ik dat ik het woord maar eens ga geven aan de heer Talsma namens de ChristenUnie.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dank, voorzitter, bijna grenzeloze dank. Dank ook aan de minister voor de beantwoording. Dat zeg ik ook via de minister en via de voorzitter tegen alle ambtenaren die achter de grijze wand die beantwoording mede mogelijk hebben gemaakt.

Voorzitter. In eerste termijn heb ik namens mijn fractie ingezet op de balans tussen betaalbare huur en een redelijk rendement, en dan sla ik het een klein beetje plat. Vooralsnog is de afdrank van mijn fractie dat dit wetsvoorstel beide mogelijk maakt, waarbij de 6% tot 7% die de minister noemde, ook bij mij de wenkbrauwen deed rijzen, vanuit de gedachte: is dat nou wel realistisch? Collega Kemperman vroeg daar net naar. Ik denk dat het terecht is om die vraag nadrukkelijk op het bordje van de minister te leggen voor de tweede termijn, omdat ook onze fractie van verschillende kanten wel met lagere percentages is bestoekt.

De minister heeft geantwoord dat er financiële compensatie of tegemoetkoming is voor gemeenten om de capaciteit op orde te brengen als het gaat om de handhaving. Dat is geweldig. Tegelijkertijd is de vraag of het reëel is om te verwachten dat die capaciteit gevonden wordt. Ik ben wel nieuwsgierig of de minister daarover iets meer kan zeggen, want financiën zijn één ding, en daar zullen die gemeenten ongetwijfeld blij mee zijn, maar uiteindelijk moeten die financiën omgezet worden in menskracht, want financiën gaan niet handhaven. Is die capaciteit ook daadwerkelijk op orde te krijgen?

Voorzitter. Mijn fractie is blij met de kwartaallijkse monitoring van onder andere de huurvoorraad en met de handhaving die gemonitord wordt in de invoeringstoets. Wij kijken daar nu al met belangstelling naar uit.

Voordat ik afrond, kom ik nog terug op het punt van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012. Daar wil ik graag de volgende motie over indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet betaalbare huur de huurprijzen verder reguleert, maar niet zorgt voor een uitbreiding van het aantal huurwoningen, terwijl de bouw van woningen in het middensegment noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar huurwoningen;

overwegende dat garanties en subsidies de investeringsbereidheid van woningcorporaties en private partijen kunnen verhogen, maar dat het onder het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 op dit moment niet mogelijk is om die in de middenhuur te verlenen;

verzoekt de regering zich in Europees verband blijvend te beijveren voor een wijziging van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012, zodat subsidies en garanties bij de bouw van woningen in het middensegment in de toekomst zullen zijn toegestaan, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Talsma, Janssen-van Helvoort, Van Rooijen, Perin-Gopie, Van Meenen, Schalk, Janssen en Dessing.

Zij krijgt letter N (36496).

De heer Rietkerk (CDA):

De eerste overweging kreeg ik niet helemaal mee. Zou de heer Talsma die namens de ChristenUnie en de andere ondertekenaars nog even kunnen herhalen en ook kunnen duiden?

De heer Talsma (ChristenUnie):

Ik heb de motie weer teruggekregen van de griffier, dus ik kan die weer lezen. Er staat: constaterende dat de Wet betaalbare huur de huurprijzen verder reguleert maar niet zorgt voor een uitbreiding van het aantal huurwoningen.

De heer Rietkerk (CDA):

Ja. In deze overweging wordt namelijk gesteld dat de Wet betaalbare huur niet zorgt voor een stimulans voor nieuwbouw terwijl de 10%-opslag in de wet juist is bedoeld voor nieuwbouw. Dus als de heer Talsma die overweging zou kunnen heroverwegen — met het dictum kan de CDA-fractie namelijk ook leven — dan is die denk ik correcter.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Ik vind het sowieso fijn om te horen dat collega Rietkerk met het dictum kan leven. Als ik in een motie die al door zeven collega's is meeondertekend nu nog een overweging zou moeten wijzigen, wordt het wel een circus van herondertekenen, maar ik denk eerlijk gezegd dat het in de kern ook niet hoeft. Collega Rietkerk zegt terecht dat het gaat over "stimuleren van", terwijl de tekst, hoewel ik niet te veel wil exegetiseren, het heeft over "niet zorgt voor". Dus ik denk dat de werelden, de parallele universa van collega Rietkerk en mij echt ook in deze tekst voldoende bij elkaar komen. Dus daar wilde ik het eigenlijk bij laten. Ik hoop dan uiteraard van harte op de steun van de CDA-fractie die gerust in die motie mag lezen "niet direct zorgt voor".

Als u mij toestaat, voorzitter, wil ik tot slot nog iets zeggen, want op de een of andere manier zijn mijn laatste twee minuten ...

De voorzitter:

Het waren er nog anderhalf, maar goed, die geef ik u dan alsnog.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Ik dank u nogmaals, voorzitter. Ik wil nog een laatste woord spreken tot de minister. Dank voor de wijze waarop hij hier in de Kamer heeft geacteerd, overigens ook daarbuiten maar in het bijzonder hier in de Kamer. Ik hoorde hem zojuist nog over het demissionair zijn zeggen: hoe langer je het bent, het minder je het wordt. Hij is daar denk ik de verpersoonlijking van en ik bedoel dat als een compliment. Ik zat zelf in dat verband te denken aan — en dat zal de minister aanspreken — een gevleugelde uitspraak van Maarten Luther. Die zei: Als ik zou weten dat morgen de wereld vergaat, dan zou ik vandaag nog een boom planten. Dat zit een beetje in diezelfde sfeer. Ik kan niet bewijzen dat Luther bij dat vergaan van de wereld gedacht heeft aan het aanstaande kabinet-Schoof, dus dat zal ik hem alsnog niet

in de mond leggen, maar dat planten van een boom is hier wel gelukt. Dat beschouw ik als een compliment in de richting van de minister en ik hoop dat die boom van harte heel veel vrucht mag dragen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Talsma. Dan is het woord aan de heer Van Meenen namens D66.

De heer Van Meenen (D66):

Dank u wel, voorzitter. Dank u wel, minister. Ik heb geluisterd naar een zeer adequate beantwoording van de vele vragen die gesteld zijn. Daarvoor dank ik niet alleen de minister, maar uiteraard ook zijn ambtenaren. Het was ook niet een verhaal dat mooier is gemaakt dan het kan zijn, want er zijn dilemma's en aarzelingen. We hebben inderdaad geen kristallen bol of iets anders waarmee we kunnen voorspellen wat er gaat gebeuren. Maar er zijn wel een aantal dingen verhelderd. De minister is bijvoorbeeld uitgebreid ingegaan op de aandacht voor en het belang van jongeren en andere kwetsbaren dat uit deze wet spreekt. Hij bewilligt in het uitstel van de uitvoering op een aantal aspecten om het zorgvuldig te kunnen doen, voor gemeenten, maar ook voor verhuurders. Straks zal de heer Rietkerk op dit vlak een motie indienen die ik mede heb ondertekend. Hij gaat akkoord met een intensieve monitoring. Het is een zorgvuldig traject geweest, en dat zal het ook blijven, waarin iedereen wordt meegenomen.

Hij heeft wat mij betreft ook heel duidelijk gemaakt wat de andere kant is, dus wat er gebeurt als je deze wet niet aanneemt. Dat zeg ik ook tegen mevrouw Perin-Gopie, gezien haar verhaal. Hij heeft heel duidelijk gemaakt dat we dan uiteindelijk geen middenhuur meer overhouden, omdat de prijzen zodanig gaan stijgen dat we alleen nog maar tophuren hebben. Dan is er niemand meer die dat kan betalen. Laten we dat ook vooral in gedachten houden als we overwegen wat we met deze wet zouden moeten doen.

Voorzitter. Dat alles brengt mij ertoe dat ik mijn fractie positief zal adviseren over dit wetsvoorstel. De minister heeft op dit vlak goed werk verricht. Ik heb hem ook jaren mogen zien acteren in de Tweede Kamer en daar heeft hij ook goede dingen gedaan, maar hier heb ik op dit vlak met hem te maken gehad. Hij heeft hier een aantal dingen gedaan die wat mij betreft verbeteringen, en hopelijk onomkeerbare verbeteringen, zijn geweest voor het hele dossier wonen en huisvesting, waardoor we de weg terug naar dat belangrijke grondrecht gevonden hebben. Ik zeg dat ook omdat ik van harte hoop dat zijn opvolgers dat werk niet zullen afbreken.

Ten slotte nog iets over de toekomst van deze minister. Ik wens hem natuurlijk een geweldige toekomst toe. We hebben het vandaag ook weer kunnen zien: hij is een echte verhalenverteller. Het zijn dan wel verhalen die kloppen en goed zijn, maar het zijn wel verhalen en hij houdt daarvan. Ik weet niet wat het allemaal zal worden voor hem, maar een terugkeer naar het onderwijs kan ik toch niet helemaal uitsluiten. Zoals u wellicht weet, zeg ik tegen de minister, is er een lerarentekort. Dat is niet uw dossier geweest, want anders was het vast allang opgelost, maar dat tekort is er

nog steeds, dus denk er eens over na, want u bent ook een goede leraar. Dat is uit mijn mond een groot compliment.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Meenen. Dan is het woord aan de heer Meijer van de VVD.

De heer Meijer (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan de minister voor de beantwoording. In de eerste termijn heb ik aangegeven dat de vier doelstellingen van het wetsvoorstel in de ogen van mijn fractie niet helemaal met elkaar in balans zijn. Er zullen structureel veel minder huurinkomsten komen, waardoor de investeringsomvang in deze sector kleiner zal worden. We maken ons ook zorgen over de doelen twee, drie en vier van het wetsvoorstel. In het interruptiedebatje van zo-even heb ik aangegeven dat de beantwoording op dit punt niet echt hielp. Wij maken ons gewoon meer zorgen over de particuliere verhuurders en de bestaande voorraad en wij maken ons ook iets meer zorgen over het uitponden op termijn.

Dan ga je elkaar op een gegeven moment met de cijfers om de oren slaan. De heer Kemperman wees er al op dat CRBE, om er maar eens een te noemen, op 2 april een studie heeft uitgebracht waaruit blijkt dat de meeste uitgeponde woningen juist niet bij starters terechtkomen. Ik word ook gevoed tijdens de vergadering. De staatssecretaris van Financiën heeft voor de Wet werkelijk rendement box 3 in september 2023 een brief geschreven waaruit blijkt dat het gaat om honderdduizenden in box 3, terwijl deze minister het over tienduizenden heeft. Daar gaat het uiteindelijk allemaal niet om. Op een gegeven moment moeten we ophouden met die cijfers naar elkaar te gooien. Wij geloven in ieder geval niet in het punt dat de balans voldoende aanwezig is. Ik vond het een minder geslaagde opmerking in de beantwoording dat de particuliere verhuurders in feite last hebben van fiscale maatregelen, waardoor de rendementen minder zijn. Volgens mij gaat de regering ook over fiscale maatregelen, en die zijn niet getroffen. Dus dan moet je ervoor zorgen dat je de beleidsvoorstellen tegelijk aanbiedt.

Ik heb wel een positief gevoel bij hoe de minister aankijkt tegen het vestigingsklimaat en de stapeling van regeldruk. Daar zijn we het over eens. Ik vind ook de uitleg over onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes overtuigend. Dat kan ik het ook weer aan een ander vertellen, die mij er weer op aanspreekt.

Bij de monumenten blijven we wat langs elkaar heen praten. Ik begrijp niet wat er is tegen een proportionele puntentelling in het WWS, zoals dat ook bijvoorbeeld bij zorgwoningen gebeurt, maar er is blijkbaar geen bereidheid om daarop te bewegen.

Ik heb nog twee belangrijke punten. Dat is allereerst de invoering. Daar komt, denk ik, straks nog een motie over. Er is al een motie over ingediend door de heer Kemperman en er komt nog een motie van de heer Rietkerk, als ik het allemaal zo hoorde. Elk uitstel is ons welkom, maar ik vind het onduidelijk waarom de wet nou per se op 1 juli moet

worden ingevoerd, en bijvoorbeeld op 1 januari de besluiten of de handhaving. Waarom niet alles op hetzelfde moment? Daar zal ongetwijfeld een politieke reden achter zitten, maar de duidelijkheid wordt daar voor mij niet door vergroot.

Wat de monitoring en evaluatie betreft, zijn we, denk ik, een heel stuk dichterbij elkaar gekomen. Daar gaan ook moties over rond.

Voorzitter. Ik wil eigenlijk alle moties eerst maar eens bestuderen en dan bekijken wat we ervan vinden in plaats van het hier allemaal te gaan roepen. Ik maak een uitzondering voor een motie die ik samen met de heer Rietkerk heb opgesteld. Die zal hij zo meteen toelichten.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Meijer. Dan is het woord aan de heer Van Rooijen namens 50PLUS.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording, ook op fiscaal gebied. De wet moet voor 1 juli in het Staatsblad komen. Waarom moet dat, zo vraag ik nogmaals. Over stoom en kokend water gesproken! Dat raakt aan de algemene reflectie die wij geacht worden te plegen en tevens aan de probleemoplossing die bij de behandeling van een wetsvoorstel nog plaats moet kunnen vinden. Waarom niet 1 januari 2025? Ik sluit me aan bij de vraag van collega Meijer. Hebben we ook iets geleerd van de vreselijke pensioenwet die hier nog door de oude senaat gejaast moest worden, ook met stoom en kokend water? Gelukkig is dat nu een vrije kwestie onder het nieuwe kabinet-Schoof. Dan zeg ik: beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

In december 2023 is een motie van 50PLUS aangenomen om voor box 3 primair de vermogenswinstbelasting te laten gelden en niet de door mijn fractie steeds vermaledijde genoemde vermogensaanwasbelasting. Dat laatste is niet meer dan een ordinaire belasting op niet gerealiseerde waardeinstijgingen. Weg ermee! Zo waarschuw ik het nieuwe kabinet. Mijn fractie is blij met de opvatting van het CDA, verwoord door collega Rietkerk, dat zij ook tegen een vermogensaanwasbelasting zijn.

Voorzitter. Staatssecretaris Van Rij heeft gisteren het wetsontwerp voor een nieuw box 3-stelsel voor advies naar de Raad van State gestuurd. Voor vastgoed gaat dan het werkelijke rendement gelden, de huurinkomsten minus de kosten, en bij een verkoop van vastgoed zal dan een vermogenswinstbelasting, dus over het werkelijk gerealiseerde rendement, plaatsvinden. Voor het overige vermogen geldt volgens het wetsvoorstel dat gisteren naar de Raad van State is gestuurd, helaas de vermogensaanwasbelasting nog steeds. Dat is een belasting op papieren waarde, op waardeinstijging van aandelen die een jaar later ook weer in waarde kunnen dalen. Niet doen, zei ik. En het CDA vindt dat gelukkig ook.

Voorzitter. Ik heb in de eerste termijn een motie ingediend over de overdrachtsbelasting. In deze motie wil ik tweemaal het woord "nieuwbouw" vervangen door "woningen".

De voorzitter:

De motie-Van Rooijen (36496, letter J) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat fiscaal beleid rond vastgoedinvesteringen en woonbeleid niet in samenhang functioneren;

constaterende dat beleggers met 10,4% overdrachtsbelasting een dusdanig hoog tarief betalen dat benodigde investeringen in woningen achterblijven;

overwegende dat investeerders gebaat zijn bij zekerheid op korte termijn;

verzoekt de regering om ten behoeve van de augustusbesluitvorming in kaart te brengen op welke manier de overdrachtsbelasting voor beleggers substantieel verlaagd kan worden zodat investeringen in de woningen een extra impuls krijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt letter O, was letter J (36496).

Dan maakt met die wijzigingen de motie onder letter J niet langer deel uit van de beraadslagingen. Die wordt vervangen door uw nieuwe motie onder letter O, dus: 36496, letter O. De motie onder letter J wordt dus afgevoerd uit de beraadslagingen. We hebben nu te maken met 36496, letter O.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik dank de minister voor zijn antwoorden op onze vragen over box 3 en overdrachtsbelasting. Hij gaf daar een mooi fiscaal college. Over de overdrachtsbelasting heeft mijn fractie een motie ingediend. In die motie wordt gevraagd om een substantiële verlaging van het 10,4%-tarief naar bijvoorbeeld 8% of zelfs 6%. Over de dekking zegt de minister dat hij een voorkeur heeft voor differentiatie binnen de overdrachtsbelasting. Dat begreep ik althans van hem. Dan zou dus eventueel het 2%-tarief moeten worden verhoogd. In antwoord op een opmerking van mevrouw Janssen zei ik al dat mijn fractie vindt dat ook gekeken moet worden naar bredere exogene dekking, zoals de minister dat noemde, in het kader van het brede Belastingplan 2025, waarover in augustus de besluitvorming plaatsvindt. De minister wees er terecht op — dat verklaart ook de urgentie van onze motie — dat het van groot belang is, ook voor buitenlandse beleggers in Nederlands vastgoed, dat het toptarief van 10,4% niet meer het toptarief in Europa of zelfs daarbuiten is, maar dat het een gematigd en gerechtvaardigd tarief wordt.

Voorzitter. We spraken eerder in het debat over de bereidheid om de huursector eventueel te verruimen door de staatssteun ter discussie te krijgen in Brussel. Daar is ook een motie over ingediend, door collega Talsma, die ik heb medeondertekend.

Ik heb naar aanleiding van Brussel toch nog even de vraag of de minister kan reageren op de gisteren in Brussel aangenomen Natuurherstelwet. Wat zijn de gevolgen voor de nieuwbouw en de plannen die we hier de hele dag besproken hebben? De heer Van Gurp vraagt nu wat het betekent voor de pensioenen. Ik spreek niet elke dag en elke minuut over de pensioenen, maar ik ben blij met de aanvulling van de collega's van de Partij van de Arbeid-GroenLinks-fractie.

Voorzitter. Ik wil eigenlijk eindigen met een woord naar de minister. Het laatste debat met deze minister in deze Kamer. De 50PLUS-fractie heeft groot respect voor zijn deskundigheid en vooral ook voor zijn grote inzet voor de goede zaak. We hebben ook bewondering voor zijn uithoudingsvermogen. Ook ik vind dat toch iets om jaloers op te zijn. Chapeau voor z'n gedrevenheid en, zoals de collega van Volt ook zei, zijn bevolgen optreden. Ik wens de minister al het goede voor de toekomst, ook de nabije, en in zijn persoonlijke leven met zijn nog jonge gezin na deze ambtsperiode. Ik zeg met name "jonge gezin", omdat ik toch ook langs deze weg zijn dochter wil feliciteren met het slagen vorige week. Ik kan dan niet onvermeld laten dat onze derde kleinzoon vorige week op dezelfde dag ook is geslaagd. Wij zullen minister De Jonge, althans hier, gaan missen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Rooijen. Dan is het woord aan de heer Janssen namens de SP, mede namens de Partij voor de Dieren.

De heer Janssen (SP):

Voorzitter, dank u wel. Het geld gaat daar naartoe waar het het meeste geld opbrengt, zei de heer Kemperman in eerste termijn. De minister zei: we hebben toch ook wel buitenlandse investeerders nodig. Laat ik dan de wens uitspreken dat dat investeerders zijn met niet alleen de moraal van de markt qua financiën, maar ook met een maatschappelijke moraal, zoals het ABP nu doet voor de middenhuur.

Voorzitter. "Wat je niet uitgeeft, hoef je niet terug te verdienen", zei wijlen mijn wijze moeder altijd. Ik kom even terug op een klein punt dat ik noemde in het artikel 51-debat dat we hadden, namelijk de aanpak van grondspeculaties. Als je gaat ontwikkelen op veel te dure grond, dan zul je dat moeten terugverdienen. Dat vertaalt zich in de huren. Ik ben blij dat de minister toen heeft toegezegd dat hij wil kijken naar het Vlaamse model van de activeringsheffing. Ik hoop dat we daarover nog geïnformeerd worden door de minister, of dat het in het overdrachtsdossier terugkomt. Als er ondertussen een brief is geweest, die ik gemist heb, dan hoor ik dat ook graag.

Ik ben in ieder geval blij dat we met de voorliggende wet de trend doorbreken van de huidige markt. Wat betreft de fracties van de SP en de Partij voor de Dieren is de trein

ontspoord en wordt deze nu ontregeld en weer in beweging gebracht. De minister zei in de discussie over de puntencap: we hebben gereguleerd tot waar het moet. Dat is natuurlijk een politieke en ideologische keuze. De minister vindt dat het moet, maar wij denken daar iets anders over.

Voorzitter. Er zijn voorbeelden uit het buitenland aangehaald als hel en verdoemenis wat er allemaal gebeurd is sinds de regulering van de huren. Kan de minister iets zeggen over de lessen die daarvan geleerd kunnen worden, zodat wij niet dezelfde fouten hoeven te maken? Ondanks dat de wet doorgaat, kunnen we misschien toch dingen zien waar we ons voordeel mee kunnen doen.

De termijn van de gemeentelijke handhaving. Als de periode al verlengd en opgeschoven wordt, dan is dat wat ons betreft zo kort mogelijk. Er zijn al veel gemeenten die wel klaar zijn en die moeten op hun handen blijven zitten. Wat mij betreft gebeurt dat zo kort mogelijk. Wij zijn meer voorstander van oktober dan van januari als de periode moet worden verlengd.

Concluderend. Wij hadden graag verdergaande maatregelen gezien met deze wet, om te komen tot volkshuisvesting met een grote V. Dat is nu niet aan de orde. Het is wat het is, zoals ik in eerste termijn al zei. De keuze is wel of niet akkoord gaan. Ik kan voor de SP zeggen dat ik mijn fractie positief zal adviseren over dit wetsvoorstel. Ik zal in die lijn ook de Partij voor de Dieren informeren.

Staat u mij toe om nog een slotwoord te richten tot de minister. Eigenlijk zijn er twee heuglijke feiten vanavond. Eén. Een heuglijk feit is volgens mij dat de heer Van Hattem voor het laatst heeft hoeven vragen naar concrete indicatoren en afrekenbare doelen. Ik ga ervan uit dat het nieuwe kabinet geen enkel voorstel meer naar deze Kamer zal brengen zonder dat die daarin zijn opgenomen. Dat zal dus niet meer hoeven.

Het tweede heuglijke feit — het tweede feit althans, of het heuglijk is, mag de minister zelf bepalen — is dat dit het laatste debat van de minister was, anders dan zijn collega van vanochtend, die zei dat hij nog vier optredens in de Tweede Kamer had. Ik begreep van deze minister dat het voor hem niet zo is. De minister en ik gaan bestuurlijk ongeveer dertien jaar terug. In 2011 hadden wij beiden — hij als wethouder en ik als gedeputeerde — de dankbare en wat mij betreft de mooiste portefeuille ooit, namelijk die van jeugdzorg. In die tijd hebben onze paden elkaar al gekruist. Laat ik zeggen dat ik dat altijd als buitengewoon fijn en constructief ervaren heb. Ook in coronatijd kruisten onze paden in deze Kamer elkaar regelmatig. Ik denk dat het pure winst is dat waar de minister mijn bijdrage in die tijd nog weleens als "zuur" kwalificeerde, wij naar vandaag zijn opgeschoven. Vandaag zei de minister namelijk: "het had wel iets positiever gemogen". Ik vind dat pure winst ten opzichte van "zuur".

Dank voor alle inzet en dank voor de goede samenwerking.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Janssen. Dan de heer Van Hattem namens de PVV.

De heer **Van Hattem** (PVV):

Dank, voorzitter. Allereerst, ik krijg ook tijdens het debat nog steeds allerlei mailtjes binnen van mensen, zowel huurders als verhuurders, die allerlei vragen en opmerkingen hebben. In het kader van de wetsgeschiedenis wil ik toch uit een mailtje dat ik net binnen kreeg, een vraag stellen. Ik heb het antwoord namelijk zelf ook niet. Een kijker van dit debat vraagt het volgende — het is altijd goed om de mensen thuis ook mee te nemen. Wat behelst verlenging van de huidige huurovereenkomst van bepaalde tijd naar onbepaalde tijd per 1 september 2024 in de zin van de Wet betaalbare huur? Is de stilzwijgend verlengde overeenkomst van een bestaand contract in de zin van de aanstaande wet, of moet dit toch worden opgevat als een nieuwe huurovereenkomst per 1 september 2024, waarvoor dan ook de vereisten van de Wet betaalbare huur gelden? Dat lijkt me toch een vrij specifieke vraag die voor de wetsgeschiedenis wel interessant is.

De **voorzitter**:

Ik voel een schorsing aankomen zo meteen, maar gaat u door.

De heer **Van Hattem** (PVV):

Er is al gezegd dat er veel reacties op het debat zijn, zowel van huurders die zeer opgelucht zijn om van een onbetaalbare huur af te kunnen komen, maar ook van vele kleine verhuurders, mensen die voor hun pensioen hebben geïnvesteerd in een appartementje of die het oude huis van de hun ontvallen opoe verhuuren. Het vertrouwen is weg bij veel van deze mensen, grotendeels ook door de fiscale maatregelen. Daarom nogmaals de vraag aan de minister of hij toch nog een keer een perspectief kan schetsen voor deze kleine verhuurders, zodat hun woningen vooral zo veel mogelijk behouden blijven voor de huursector en zodat het geen "wet belastbare huurders" wordt.

Voorzitter. De wet is een ingrijpende stelselwijziging waarvan de effecten onzeker zijn. Veel verwachtingen zijn gebaseerd op modelmatige berekeningen. Als er onverwacht negatieve bijwerkingen in het stelsel optreden, moet tijdig kunnen worden bijgestuurd. Daarom is het goed dat er een kwartaalmonitoring is toegezegd. Maar kan de minister ook aangeven of er een laagdrempelig meldpunt kan komen voor huurders en verhuurders waar zij zulke bijwerkingen of vragen, zoals ik die net ook schetste, kunnen melden, ook ten behoeve van deze monitoring? Graag een reactie.

Voorzitter. Laten we ook hopen dat met ons nieuwe kabinet de druk op de woningmarkt vermindert door de aanpak van de migratiedruk. Met minder immigratie zal er ook meer lucht op de woningmarkt ontstaan, want met 18 miljoen mensen is het gewoon niet te doen.

Voorzitter. Het belang van deze wet is toch vooral om de ontwikkeling van de disproportionele huurprijzen te temperen en de lage kwaliteit te verbeteren met het moderniseren van het woningwaarderingstelsel. Omwille van de portemonnee van de huurders en hun woongenot, maar evenveel voor de waardering van kwalitatief goede woningen van verhuurders, steunen we het wetsvoorstel, maar met inachtneming van de risico's en het daarbij tijdig bijsturen, zodat we niet omwille van een vrij klein aantal malafide pandjesbazen straks plots massaal met uitpandjesbazen

geconfronteerd worden. Dat zou zonde zijn en een averechts effect van deze goedbedoelde wet zijn.

Voorzitter, tot slot. Mijn dankwoorden aan de minister. We hebben in verschillende woordvoerderschappen regelmatig tegenover elkaar gestaan. Af en toe waren dat stevige debatten, maar wel altijd stevig op de inhoud. Ik dank de minister voor deze prettige samenwerking.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Van Hattem. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens het CDA.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. De CDA-fractie dankt allereerst de minister voor zijn antwoorden en dankt daarmee ook zijn adviseurs. Het past overigens ook om nu de commissiestaf te bedanken, want de afgelopen weken heeft die zich ook intensief voor ons ingezet.

De minister heeft diverse toezeggingen gedaan. Ik ga ze niet allemaal herhalen, ook om tijdszake. Maar daar dank ik de minister voor. Dat geeft in ieder geval de CDA-fractie comfort.

Op het volgende punt sluit ik mij aan bij de woorden van de heer Meijer van de VVD-fractie. De verduidelijking wat betreft de zelfstandige woonruimte en de onzelfstandige woonruimte en de uitleg die de minister daar heel helder bij gaf, tot op de Huisvestingswet en de verordening en tot op gemeentelijk niveau aan toe, geven ons in ieder geval een heel duidelijke lijn. Ik hoop dat dat ook geldt voor de mensen die het verslag lezen of die dit debat hebben meegemaakt. Daarover waren er namelijk heel veel vragen.

Voorzitter. Voordat ik inga op de twee moties die ik al had aangekondigd, merk ik op dat er op het gebied van de monumentensector veel duidelijkheid is gekomen. De minister heeft het ook heel helder aangegeven: rijksmonumenten 35% — de geschiedenis is bekend — en provinciale en gemeentelijke monumenten 15%. De heer De Groot, Tweede Kamerlid voor de VVD, heeft daartoe volgens mij de aanzet gegeven. Dat is ook mooi, want dat past mooi in het bouwwerk. We zien ook dat er rondom energielabels in de Tweede Kamer een zet is gegeven.

We krijgen hopelijk nog schriftelijk informatie over waarom de monumentensector onvoldoende gebruikmaakt van de mooie subsidieregeling SVOH. De minister wil zich daarvoor inzetten. Dat steunen wij.

In aanvulling op vragen vanuit volgens mij de SP-fractie over het erfgoed, maar ook van de heer Van Hattem van de PVV-fractie over wonen boven winkels, zeg ik dat het duidelijk is dat de opslag voor transformatie en de nieuwbouwopslag, die 10%, is opgerekt naar aanleiding van de vragen van onze fractie over transformatie en de meters die erbij komen. Dat biedt veel perspectief. Toch is de monumentensector nog in contact, ook met de minister. Mede namens de leden Meijer en Dessing zou ik de volgende motie willen indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het huidige wetsvoorstel geen extra prijsopslag introduceert voor het onderhoud en de instandhouding van beschermde dorps- en stadsgezichten;

overwegende dat het onderhoud en de instandhouding van beschermde dorps- en stadsgezichten vanwege de bijzondere kenmerken van deze woningen wel tot extra kosten voor de verhuurder zouden kunnen leiden;

overwegende dat ook diverse organisaties uit de monumentensector, zoals de Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) en de Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), aandacht vragen voor de financiering van het onderhoud en de instandhouding van beschermde dorps- en stadsgezichten;

verzoekt de regering om voor beschermde dorps- en stadsgezichten een forfaitaire maximale prijsopslag van 5% te introduceren in het WWS,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Rietkerk, Meijer en Dessing.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter P (36496).

De heer Van Hattem (PVV):

Ik heb toch een vraag over deze motie. Ik vind de motie zeer sympathiek. Echter, een beschermd stads- of dorpsgezicht is een nogal breed begrip. Voor zover ik weet mag er bij een beschermd stads- of dorpsgezicht bijvoorbeeld niet zonder omgevingsvergunning gesloopt worden in dat gebied, maar hoeft het daarbij niet per se te gaan om woningen met een monumentaal karakter. Kan de heer Rietkerk dan toch verduidelijken in hoeverre dit om het monumentale karakter moet gaan of dat dit ook andere woningen of panden betreft?

De heer Rietkerk (CDA):

In aanvulling op rijksmonumenten en provinciale en gemeentelijke monumenten wil het CDA juist de kwaliteit van beschermde dorps- en stadszones versterken. Dat betekent ook dat niet-monumenten, in de definitie van "gemeentelijke, provinciale of landelijke monumenten", daar wat ons betreft onder vallen. Die zijn geduid in de bestemmingsplannen oude stijl en in de omgevingsvisie nieuwe stijl van gemeenten.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik vraag het gewoon even in het kader van de uitvoerbaarheid, want het kan zomaar zijn dat er in een beschermd stads- of dorpsgezicht een pand staat dat gewoon modern is of dat in zeer slechte staat van onderhoud is maar toch tegen hoge prijzen verhuurd wordt. Kan de heer Rietkerk voor de duidelijkheid toch nog aangegeven of zulk soort elementen daar ook onder zouden moeten vallen of daar nog van uitgesloten zouden kunnen worden?

De heer Rietkerk (CDA):

In de motie staat een forfaitaire maatregel van max 5%. Misschien is dat ook een vraag aan de minister. Wellicht kan de minister nog duiden hoe het zit met de uitwerking en de uitvoerbaarheid hiervan, want dat heb ik hem ook gevraagd in zijn eerste termijn. Het is mogelijk. Je hebt er wel even tijd voor nodig. Dat heeft te maken met mijn tweede en laatste motie, namelijk om gemeenten en andere partijen wat tijd te gunnen om dat te organiseren.

Voorzitter. Dat is het bruggetje naar de tweede motie die ik had aangekondigd. Die dien ik mede in namens de heer Van Meenen van de D66-fractie en de heer Schalk van de SGP-fractie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Huurcommissie per 1 juli klaar is voor de uitvoering van de Wet betaalbare huur, maar dat gemeenten en verhuurders vragen om een implementatietermijn van minimaal drie of vier maanden ter uitvoering van enkele onderdelen van de Wet betaalbare huur;

overwegende dat het voor de werking en effectiviteit van de Wet betaalbare huur van groot belang is dat gemeenten en verhuurders zich hier voldoende op hebben kunnen voorbereiden;

verzoekt de regering om de gemeentelijke handhaving alsmede de verplichte puntentelling voor verhuurders per 1 januari 2025 in werking te laten treden, om zodoende gemeenten en verhuurders zes maanden extra de tijd te geven om zich voor te bereiden op de uitvoering van de Wet betaalbare huur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Rietkerk, Van Meenen en Schalk.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter Q (36496).

En gaat over tot de orde van de dag, of laten we dat?

De heer **Rietkerk** (CDA):
En gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Dat is wel zo handig.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Het gaat dus om enkele onderdelen. Voor de duidelijkheid: ik zal de CDA-fractie in ieder geval een positief advies geven om over de wet te stemmen. Dat betekent ook dat wij ervan kunnen uitgaan dat eerst de wet in stemming wordt gebracht en daarna de moties, omdat ik ook de vraag kreeg, ik dacht van mevrouw Janssen, hoe het CDA tegenover het totale van kracht gaan van de wet staat. Daar heb ik volgens mij dan een duidelijk, expliciet antwoord op gegeven.

De overige moties neem ik graag mee naar onze fractie. De motie van de heer Van Rooijen geeft een goede richting aan, maar we moeten even goed kijken naar de duiding en de antwoorden van de minister op die motie.

Voorzitter. Tot slot dank ik de minister voor zijn inzet op het gebied van de volkshuisvesting tot in de laatste weken van de demissionaire periode. Dat is waardering en ook een compliment waard. De minister heeft met steun van velen, maar ook met de ons bekende oud-collega Pieter Heerma, de volkshuisvesting weer teruggebracht in het nationale debat. Hulde daarvoor. Het lijkt erop — dat is onze interpretatie — dat het nieuwe hoofdlijnenakkoord het beleid van deze minister voortzet. We zullen straks in het programma zien of dat feitelijk ook zo is. De minister is een wielrenner: berg op, berg af met volle energie, het gezicht op de finish. Dat symboliseert het debat dat hij de afgelopen periode ook in deze Kamer heeft gevoerd. Soms zit het mee, soms zit het tegen, maar de finish wordt gehaald. Dank voor de samenwerking in welke vorm dan ook.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Rietkerk. Dan is het woord aan mevrouw Janssen met een interruptie.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik wil niks afdoen aan de mooie woorden van meneer Rietkerk, dus dit sluit een beetje raar aan. U keek mij net aan en zei toen: het CDA is ervoor dat de wet in principe gewoon ingaat per 1 juli. Mijn vraag aan u is: is dat ook opgenomen in de motie? Dat stond namelijk niet in de tekst die ik gezien heb. Heeft u dat ook willen opnemen in de motie?

De heer **Rietkerk** (CDA):
Nee, ik heb het niet opgenomen in de motie. Ik doe de motie zo bondig mogelijk. Het gaat om het dictum van de motie naar aanleiding van de overwegingen. Maar gelet op het feit dat ik aangeef dat ik de fractie positief zal adviseren over de wet en dat de wet ook als eerste in stemming wordt gebracht — tenzij het anders is; dat is de volgorde en dan wordt er daarna over de moties gestemd — is het ook niet nodig om dat in de motie op te nemen. Zo min mogelijk overbodige zinnen in een motie; dat is mijn insteek.

De **voorzitter**:
We moeten eerst kijken of iemand stemming wenst, want als dat niet zo is, is de motie vanavond al aangenomen.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dat kan.

De **voorzitter**:
Dat zullen we straks nog gaan regelen met elkaar. Dan is nu het woord aan de heer Dessing namens Forum voor Democratie.

De heer **Dessing** (FVD):
Dank, voorzitter. Een lang en vaak technisch debat, met een bevlogen minister inderdaad; dat kan ik zeker niet ontkennen. De afdrank van het debat voor onze fractie is toch dat de paradox van het sociaal beleid, waar ik het over heb gehad, blijft hangen, want door de toch wel strikte bescherming van huurders wordt naar de mening van onze fractie nog steeds een groter tekort op de al overspannen huurmarkt gecreëerd. Dat baart ons zorgen, want daarmee zijn de belangen van huurders én verhuurders beiden niet gediend. Er zijn heel veel mitsen en maren. Er zijn heel veel "wat als?"-factoren in deze complexe wet, die inderdaad goed zijn te typeren met de term "glazen bol", want er zijn te veel onzekerheden om te kunnen hopen op een goede afloop.

Ik hoop dat de wijsheid van de diverse fracties, kijkende naar die paradox, de stemming misschien nog zal beïnvloeden, maar onze fractie blijft bij het punt dat wij deze wet helaas toch niet zullen steunen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Dessing. Dan is het woord aan de heer Schalk namens de SGP.

De heer **Schalk** (SGP):
Voorzitter, dank u wel. Ook mijn fractie heeft al vanaf het begin aangegeven dat we het best ingewikkeld vinden om deze wet te steunen. Ik heb nog een paar punten die ik heel graag zou willen benoemen, ook om die misschien nog wat op te klaren. De minister en ik spraken over de overgangstermijn van slechts één jaar. De minister vond dat fair, want men vroeg te veel huur. Nu is dat vooral het geval in de G4, heb ik begrepen, dus voor Amsterdamse optrekjes en dergelijke waar forse huren voor gevraagd worden. Onder de huidige wet — dat zou ik toch heel graag willen vaststellen — mochten de verhuurders de huur vragen die ze vroegen. Dat was een kwestie van vraag en aanbod. Die hogere prijzen zie je eigenlijk vooral in de steden. De minister zei terecht: de huurders hadden zelf moeten piepen. Zijn woorden. Een belangrijk feit dus: deze verhuurders hebben niets onrechtmatig gedaan en moeten op de overheid kunnen rekenen als het gaat om rechtszekerheid. In veel gevallen zal die huur nu dus in een jaar fors naar beneden moeten. Deze verhuurders kunnen hun bezit ook niet verkopen, omdat een huis met een huurder erin veel minder waard is en de waarde is gerelateerd aan de nieuwe huurprijs. Daarom vond mijn fractie een langere overgangs-

termijn heel redelijk. Daarmee respecteert u bestaande contracten. Ook deze verhuurders, wat je ook van hun handelen vindt, mogen rekenen op een overheid die hun rechten respecteert en beschermt.

Voorzitter. Ik wil nog een ander punt maken over het uitpanden. Woningen zijn op dit moment gemiddeld zo'n €432.000 waard. De minister gaf aan dat er toch heel veel woningen verkocht worden rondom NHG, Nationale Hypotheek Garantie. Maar dat is ook €435.000. Dat klinkt wel leuk, maar die NHG is interessant voor de achterkant van het proces, namelijk als je hypotheek niet meer kunt betalen. Mij ging het er vooral om dat men niet eens een hypotheek kan krijgen. Dan zitten de huurders die eigenlijk wel zouden willen gaan kopen weer met een nieuw probleem. De verhouding tussen huurders en verhuurders blijft mijn fractie wel puzzelen.

Ik heb nog één ander punt. De saaiheid als het gaat om liberalisatie heeft de minister benoemd. Hij heeft benoemd dat hij er zin in heeft om dat wat saai te maken. Maar vervolgens hoor ik in een antwoord op een interruptie dat het wel variabel moet kunnen blijven. Of heb ik dat verkeerd begrepen? Misschien dat daar nog wat duidelijkheid over kan komen.

Voorzitter. Als deze wet aangenomen zou worden — mijn fractie zal vermoedelijk tegenstemmen — wil ik toch wel graag dat die wet zo goed mogelijk wordt. Daarom heb ik drie moties medeondertekend: één van de heer Talsma, één van de heer Kemperman en één van de heer Rietkerk. Dat brengt ook een prachtige balans in datgene wat ik heb kunnen ondertekenen.

Natuurlijk wil ik ook heel graag deze minister danken. Ik kan van alles en nog wat toevoegen aan de complimenten die er al zijn. Ik heb hier staan: respect voor de enorme werkkraft en het doorzettingsvermogen. Ik denk dat u van mij verwacht dat ik eindig met Salomo, Prediker 4, want hopelijk komt er een moment van rust na het ongelofelijke harde werken dat deze minister heeft gedaan de afgelopen jaren. In Prediker 4 staat: "Een hand vol met rust is beter dan beide de vuisten vol met arbeid en kwelling des geestes." Geniet van de rust.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Schalk. Dan heb ik begrepen dat de heer Talsma in de tweede termijn nog het woord wenst. Dat geef ik hem graag.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dank u zeer, voorzitter. Ik zal het kort houden. Het Reglement van Orde van deze Kamer bood en biedt meer ruimte dan ik had vermoed. Ik was in de veronderstelling dat ik voor het wijzigen van de motie een heel handtekeningencircus van zeven collega's nodig had, maar artikel 66, lid 6 van ons Reglement van Orde bepaalt dat de eerste ondertekenaar de motie kan wijzigen of intrekken tot het moment dat daarover is gestemd. Ik moest collega Rietkerk een beetje teleurstellen in mijn tweede termijn, maar ik kan hem nu weer blij maken. Ik wijzig de motie onder letter N door tussen de woordjes "niet" en "zorgt" in de allereerste regel

het woordje "direct" toe te voegen. Daarmee denatureer ik niet van de strekking van de motie, maar kan ik wel collega Rietkerk blij maken, die dat meteen heeft gematerialiseerd door zijn handtekening onder de motie te zetten.

Wilt u dat ik de motie opnieuw voorlees, voorzitter?

De voorzitter:

Dat hoeft niet. U heeft zich er wel van vergewist dat alle ondertekenaars het ook mee kunnen maken?

De heer Talsma (ChristenUnie):

Ja, dat kunnen ze meemaken.

De voorzitter:

Dat is mooi.

De motie-Talsma c.s. (36496, letter N) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet betaalbare huur de huurprijzen verder reguleert, maar niet direct zorgt voor een uitbreiding van het aantal huurwoningen, terwijl de bouw van woningen in het middensegment noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar huurwoningen;

overwegende dat garanties en subsidies de investeringsbereidheid van woningcorporaties en private partijen kunnen verhogen, maar dat het onder het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 op dit moment niet mogelijk is om die in de middenhuur te verlenen;

verzoekt de regering zich in Europees verband blijvend te beijveren voor een wijziging van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012, zodat subsidies en garanties bij de bouw van woningen in het middensegment in de toekomst zullen zijn toegestaan, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Deze gewijzigde motie is ondertekend door de leden Talsma, Janssen-van Helvoort, Van Rooijen, Perin-Gopie, Van Meenen, Schalk, Janssen, Dessing en Rietkerk.

Zij krijgt letter R, was letter N (36496).

Deze gewijzigde motie komt in de plaats van motie 36496, letter N, die geen deel meer uitmaakt van de beraadslagingen.

Wenst een van de leden in de tweede termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Minister, u bent ongetwijfeld

in de gelegenheid om direct te reageren op de vragen uit de Kamer.

Minister De Jonge:

Maar niet dan nadat ik mij daarop heb voorbereid.

De voorzitter:

Hoelang hebt u daarvoor nodig? Twee minuten? Tien minuten. Dan schorsen wij tot 22.42 uur.

De vergadering wordt van 22.32 uur tot 22.45 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken.

Minister De Jonge:

Er is een aantal vragen gesteld en er is een aantal moties ingediend. Ik beantwoord eerst de vragen en behandel daarna de moties. Daarna volgt nog een enkele overdenking.

Ik begin met de vragen, allereerst met een vraag van mevrouw Janssen die nog resteerde uit de eerste termijn. Die vraag ging over de data van WWS-punten voor kamers en woningen in het kader van de evaluatie. Hebben we genoeg data voor beleidsevaluatie en beleidsonderzoek? Op dit moment wordt er al veel informatie verzameld over de WWS-punten via de woningcorporaties en de grote verhuurplatforms voor private huurders. Die data komen te zijner tijd ter beschikking via de CBS-Woonbase en WoON 2024, het grote woononderzoek dat in de eerste helft van 2025 beschikbaar komt. De betrouwbaarheid van de Woonbase en WoON 2024 is ruimschoots afdoende voor beleidsonderzoek. Op dit moment is er nog geen volledige registratie van alle huren, waardoor deze gegevens niet beschikbaar zijn voor iedere woning in Nederland. Er wordt op dit moment wel onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een huurregister. Als je dat hebt, dan is de huurprijs van iedere woning beschikbaar.

De BBB stelde nog een vraag over de rendementen. Dat was ook een vraag van de heer Talsma. We hebben daar al veel over gezegd. Er gelden een paar dingen. Eén. Verhuurders moeten een redelijk rendement kunnen maken. Dat geldt ook voor investeerders. Als investeerders of verhuurders dat niet meer kunnen maken, dan stoppen ze met verhuren, want het zijn geen charitatieve instellingen. Over de vraag wat een redelijk rendement is, is heel veel discussie mogelijk. Dat geldt ook voor de vraag wat je daar allemaal bij betreft. Er bestaat niet zoiets als een garantie op rendement van overheidswege. Dat kan natuurlijk niet. Het blijft ondernemerschap en eigenrisico-appetite. Dat kun je niet doen. Wat je wel moet doen, is ervoor zorgen dat er in ieder geval grosso modo een redelijk rendement gehaald kan worden. Dat zal niet voor iedere verhuurder gelden, maar wel grosso modo. Dat moet je willen doen, want anders wordt er gestopt met bouwen.

In dat licht heeft hoogleraar Brounen gezegd dat je met de Wet betaalbare huur op de langere termijn prima een rendement van 6% of 7% kunt halen en dat dat ook een heel aardig rendement is. In de afgelopen jaren gingen de ren-

dementen gemiddeld genomen door de 10%. Er is dus enorm goed geboerd. Dat is prima. Daar zijn mooie dingen van gedaan. Er is enorm goed geboerd, maar ook 6% of 7% is nog steeds een heel redelijk rendement. Mensen gaan er zelf over of ze dat genoeg of te weinig vinden. Dat kunnen wij niet dicteren. De institutionele beleggers zeggen in ieder geval en masse dat dit prima is en dat ze daar heel goed voor kunnen bouwen.

De heer Talsma vraagt: is het reëel om te verwachten dat de gemeenten en de Huurcommissie daadwerkelijk voldoende capaciteit hebben? Ja, ik ben continu in overleg met de Huurcommissie en de gemeenten. De Huurcommissie is echt per 1 juli klaar om de nieuwe geschillen in behandeling te nemen. Natuurlijk is er wel krapte op de arbeidsmarkt. Daarom denk ik dat het idee van een latere invoering van de gemeentelijke handhaving helemaal niet zo'n gek idee is. Dat geeft de gemeenten de mogelijkheid om capaciteit te kunnen opbouwen. We houden natuurlijk de vinger aan de pols. De invoeringstoets is hier overigens ook voor bedoeld. Daarmee kijken we of men hiermee in de uitvoering van de wet uit de voeten kan.

De heer Van Rooijen vroeg: waarom moet de wet per se op 1 juli in het Staatsblad staan? Omdat dat zekerheid geeft aan iedereen die met deze wet te maken krijgt: marktpartijen, bouwers, ontwikkelaars, investeerders en huurders. Laten we niet doen alsof deze datum ons overrompelt, want die datum staat al ruim twee jaar in alle plannen. Het is juist fijn om de datum te halen die je van plan was. Volgens mij is dat gewoon een goed idee. Daar waar mogelijk uitvoeringsproblemen volgen aan de kant van de gemeenten, is het verstandig om daar meer tijd voor te nemen. Daar is een motie over ingediend, waar ik zo op zal reageren.

Wat is het effect van de aangenomen Natuurherstelwet? Nou, ga daar maar eens goed voor zitten! Ik zal een beschouwing geven over de aangenomen Natuurherstelwet. Nee hoor, laat ik dat niet doen. Door alle onderhandelingen in Brussel is er uiteindelijk een aanpassing gekomen, namelijk dat de hele compensatieplicht een inspanningsverplichting is geworden. Maar goed, wij zijn niet voor niets altijd tot in the end bezorgd geweest of die inspanningsverplichting uiteindelijk via rechtszaak op rechtszaak niet wel degelijk zou gaan leiden tot een resultaatverplichting. Ik denk dat Nederland daarvoor te klein is. Ik denk dat ons gesprek in Brussel überhaupt niet zozeer zal moeten gaan over "mogen we overal een uitzondering op?" — ik denk dat dat geen vruchtbaar gesprek is — maar over: hou bij het maken van wetgeving nou rekening met een drukbevolkt land als Nederland waarin iedere centimeter al drie keer ruimtelijk geordend is. We hebben dus geen maagdelijke natuur, open ruimte of zo die we in de toekomst nog een keer zouden kunnen invullen. Nee, alles in Nederland is al geordend, eigenlijk al eeuwenlang. Dus hou nou rekening met de ruimtelijke implicaties van voorstellen die komen vanuit Brussel. Dat gesprek voeren we al indringend, maar zullen we nog indringender moeten voeren, juist ook omdat we voor dit type regelgeving willen zijn. We zijn allemaal gebaat bij het beter beschermen van onze natuur, want de staat van de natuur is niet goed en die moet verbeteren. Dat is goed voor toekomstige generaties, maar het instrumentarium dat daarvoor wordt aangereikt, moet ook wel passend zijn binnen Nederland.

Verder zullen we de uitvoering van deze wet en het effect daarvan natuurlijk ook op een goede manier moeten monitoren. Het gesprek met Brussel is hiermee natuurlijk ook niet afgelopen. We zullen ook nog met een plan van aanpak moeten komen voor hoe Nederland hieraan vorm en inhoud wil gaan geven. Dat zal het volgende kabinet ook moeten doen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

De minister geeft duidelijk aan waarom het kabinet in Brussel uiteindelijk het standpunt heeft ingenomen dat het heeft ingenomen, maar deelt de minister ook de bezorgdheid over het afgeven van nieuwe bouwvergunningen, zoals ook al een beetje doorklonk in zijn woorden? Want er moet natuurlijk meer dan tot nu toe rekening mee worden gehouden — daar zijn op zichzelf wel argumenten voor — dat het gevolg van de wet kan zijn dat het geven van nieuwe bouwvergunningen voor nieuwbouw moeilijker wordt, waardoor het probleem van de woningnood en de schaarste toch weer groter wordt sinds gisteren.

Minister De Jonge:

Omdat de compensatieverplichting uiteindelijk een inspanningsplicht is geworden, denk ik dat dat mee zou kunnen vallen. Maar ik zeg dat wel met enige voorzichtigheid, omdat dat ook te maken heeft met hoe de jurisprudentie zich zal ontwikkelen. Dat is vaker het geval gebleken met Europese richtlijnen en dat zal hier ook mogelijkzins zo kunnen zijn. Tegelijkertijd moeten we ons ook vasthouden aan de tekst. De tekst is goed uitonderhandeld, denk ik, en ook echt wezenlijk gewijzigd op grond van de inspanningen van Nederland. Nu zullen we er op een goede manier vorm en inhoud aan moeten geven en dat betekent natuurlijk ook dat je de bouw aan de gang houdt en niet remt, want we hebben de woningbouw ongelofelijk nodig, op de goede plekken.

Dan de vraag van de heer Van Hattem; de kijkersvraag! Allereerst complimenten voor de kijker. Wat een scherpe vraag! Je moet niet helemaal uitsluiten dat deze kijker — asking for a friend — deze vraag stelde voor een mogelijke verhuurder die met deze situatie te kampen zou kunnen hebben, of bijvoorbeeld een advocaat die een verhuurder steunt die met deze situatie zit. Geldt een verlenging van een tijdelijk huurcontract als een nieuw contract of als een bestaand huurcontract? Een tijdelijk huurcontract is een contract dat je binnen twee jaar zou mogen verbreken. Dat is wat een tijdelijk huurcontract is. Als je dat verbreken niet doet, dan gaat het huurcontract gewoon verder. Het is dus een bestaand contract en daar verandert deze wet eigenlijk niets aan.

Dan de redenering van de kleine ondernemers. Ik denk niet dat ik mijn betoogje uit de eerste termijn helemaal over zou moeten doen. Ten eerste betreft het aantal particuliere beleggers in box 3 een overzichtelijk aantal, zeker als je kijkt naar welk aantal er last van zou kunnen hebben, tussen aanhalingstekens, of zijn huur zou moeten verlagen op grond van de Wet betaalbare huur. De inschatting is dat er 150.000 box 3-beleggers zijn. Ik heb dat zelf niet nagerekend, maar ik deel de inschatting die ik meekrijg: 150.000. Datgene wat vrij is en vrij blijft, moet je daarvan afhalen. Dan moet je er vervolgens van afhalen datgene wat allang binnen het WWS verhuurd is. Zo houd je enkele tienduizenden particuliere beleggers over die box 3-belasting betalen, waarvan

je zou kunnen zeggen dat zij weleens "last" zouden kunnen ondervinden van de Wet betaalbare huur. Bij een heel fors deel daarvan, namelijk 42%, zal de huurverlaging minder dan €100 per maand moeten zijn, dus ik wil dat echt sterk relativeren. Dat is misschien een beetje gek, want het volume van de brieven-schrijvers was nogal hoog, maar de groep is echt nogal gering, dus dat wil ik in die zin sterk relativeren.

Twee. Waar zij het meest last van hebben — dat is ook een nuancering waar de heer Meijer om vroeg — is toch echt box 3 in plaats van de Wet betaalbare huur. Dat is echt mijn stellige overtuiging. Het kabinet heeft eerder aangegeven dat dit onder andere de reden is dat we de hele wetswijziging van box 3 in gang hebben gezet, hangende ook allerlei ingewikkelde rechtszaken. Collega Van Rij heeft die uiten-treuren met de Kamer besproken. Daarvoor geldt dat er drie situaties zijn: rechtsherstel ten aanzien van het verleden, een nieuwe wet vanaf 2027 voor de toekomst, en in de tussentijd een overgangsregime. De staatssecretaris van Fiscale Zaken zal de Kamer informeren over hoe dat overgangsregime eruit komt te zien. Ik denk dat dat het perspectief is voor kleine ondernemers.

Is het dan ook mogelijk om bij de Wet betaalbare huur een uitzondering te maken voor kleine ondernemers? Nee, dat is niet mogelijk. Dan moet je het echt willen bezien vanuit het perspectief van de huurder. Het kan niet zo zijn dat er een verschil bestaat in wat je aan huur moet betalen, afhankelijk van of je huurbaas twee of drie woningen heeft. Dat is een beetje een gekke figuur, dat kan niet. Dat laat onverlet dat we oog moeten houden voor deze verhuurders en ik denk dat we dat ook hebben, met name via de aanpassing van box 3.

Onder andere door de heer Schalk en de heer Kemperman is gevraagd of mensen met middeninkomens wel de woningen kunnen betalen die worden verkocht. Dat is een terechte vraag. De eerste vraag is: kunnen ze op dit moment makkelijk terecht op de koopwoningmarkt? Het antwoord is: nee, zeker niet in de grote steden. Dat is heel ingewikkeld. Als je op funda kijkt, zie je wat het allemaal kost. Echter, als je kijkt naar de Kadastercijfers en de uitgeponte woningen, dus verkochte huurwoningen, dan zie je dat die nu juist veel lager in prijs zijn dan de gemiddelde koopwoningen die op funda te vinden zijn en dat die daarmee dus weer bereikbaarder zijn. Als uitponden en masse gebeurt in hele korte tijd, dan heb je inderdaad misschien wel een probleem, maar ik denk helemaal niet dat het en masse gaat gebeuren, omdat die huurder er gewoon in zit en die woningen echt niet allemaal in het eerste jaar in de verkoop gaan. Twee: ik denk dat verhuurders in heel veel gevallen prima uit blijken te kunnen. Dat blijkt onder andere uit het feit dat 60% volgens het nieuwe WWS prima verhuurt. Het is 40% dat erboven verhuurt, maar het is 60% dat nu al binnen het WWS verhuurt.

Als een woning wordt verkocht, is dat niet per se een probleem en is dat misschien ook wel een oplossing van het probleem. Er zitten nu namelijk heel veel huurders in de middenhuur die nu hun huur eigenlijk nauwelijks kunnen betalen en die veel liever een betaalbare koopwoning hadden gehad dan een te dure huurwoning. Als die betaalbare koopwoning een aantal jaren geleden niet was opgekocht door een belegger om er vervolgens een te dure huurwoning van te maken, had die huurder zelfs nog kans gehad

op die betaalbare koopwoning. De verkochte huurwoningen evaporeren niet; die zijn gewoon te koop en blijven dan ook gewoon bestaan. Je krijgt er niet minder woningen door. Alleen, woningen verschuiven vaak van het huursegment naar het betaalbaar koopsegment, zelfs betaalbaarder dan de gemiddelde verkoopprijs en daarmee dus meer binnen bereik. Dus 60% heeft een verkoopprijs onder de €350.000 en 30% onder de €250.000. Dat zijn de cijfers uit het Kadaster over 2023.

Een laagdrempelig meldpunt, daar ben ik altijd voor, maar dat is er eigenlijk ook al, want dat heet namelijk Huurcommissie of gemeente. Ik wil expliciet bij die invoeringstoets de effecten op de doelgroepen van de wet, de huurders en de verhuurders, meenemen. De gemeente en de Huurcommissie voeren die wet uit en met hen hebben we doorlopend contract. Ik denk dat het meldpunt Goed verhuurderschap voor huurders echt een meldpunt is. Ik denk dat de Huurcommissie en de gemeenten dat ook echt kunnen zijn. Daarom denk ik niet dat een nieuw meldpunt nodig is, maar mensen moeten wel met hun signaal of signalen ergens terecht kunnen. Dat ben ik met u eens.

De heer Van Hattem (PVV):

Inderdaad, als er al zoiets is, maar de vraag is in hoeverre dat echt goed bekend is bij de doelgroepen. Ik zie nu heel veel mailtjes en reacties binnenkomen in onze mailbox maar als deze wet straks behandeld is, dan hebben wij als Eerste Kamer in ieder geval geen directe ingang meer, behalve dan misschien bij een evaluatie of zo. Dus misschien is het dan toch goed om er in de communicatie rond de verdere invoering van de wet rekening mee te houden. Kan de minister aangeven of er in het communicatietraject goed naar gekeken zal worden?

Minister De Jonge:

Ja, dat vind ik wel verstandig. Als uw Kamer volgende week dinsdag voorstemt, dan gaat volgende week woensdag de communicatiecampagne van start. Die is helemaal voorbereid. Ik denk dat het goed is om die meldpunten daarin mee te nemen. Waar kan je als huurder terecht en waar kan je als verhuurder terecht? Ik denk dat het heel verstandig is om mee te nemen. Ik ga ernaar kijken hoe ik dat het beste kan doen.

Dan vraagt de heer Schalk: hebben we nou goed begrepen dat er op grond van het WWS sprake is van een soort flexibele grens tot waar de woningen worden gereguleerd? Flexibiliteit heb ik zeker niet uit willen stralen. Ik heb juist gezegd dat het heel goed is om voorspelbaarheid uit te willen stralen. Dat WWS moet nou eens gewoon dat WWS blijven en de puntengrens moet nou eens gewoon de puntengrens blijven. Maar dan zegt de heer Van Hattem: stel je nou eens voor dat we in de effecten van deze wet echt iets evident onhandigs ontdekken; dan zou het toch wel raar zijn om te zeggen: nee hoor, het WWS is het WWS en daar gaan we verder nooit meer wat aan doen; we maken AMvB's toch met elkaar? Dat is natuurlijk ook waar. Het is wel zo dat het met allerlei waarborgen omkleed is. Een departement bereid zo'n AMvB voor. Vervolgens is er een voorhang, daarna gaat de AMvB naar de Raad van State en vervolgens wordt die vastgesteld. Dus dat is met heel veel waarborgen omkleed om juist te voorkomen wat u vermoedde wat er zou kunnen gebeuren, namelijk flexibili-

teit uitstralen. Vastigheid is veel mooier dan flexibiliteit als het gaat over het WWS.

Dan de leegstandheffing volgens Vlaams model. Frappez toujours, dacht de heer Janssen en dat is eigenlijk ook wel waar. Dit jaar gaan we de Leegstandwet evalueren. Bij die evaluatie gaan we de mogelijke leegstandheffing betrekken. Dat heb ik aan de Tweede Kamer toegezegd en dat heb ik aan de Eerste Kamer toegezegd. Daarbij zal de sector worden gevraagd hoe de hoogte van een dergelijke belasting, rekening houdend met het eigendomsrecht, vormgegeven zou moeten worden. Daarbij kijken we natuurlijk heel goed naar hoe Vlaanderen dat doet en hoe dat daar kennelijk werkt. De Leegstandwet in Nederland werkt beperkt, zullen we maar zeggen, want die wordt slechts in een paar gemeenten gebruikt en wordt door heel veel andere gemeenten eigenlijk niet gebruikt. Wij kijken dus graag naar hoe Vlaanderen dat doet.

Voorzitter. Dan kom ik bij de moties. Ik begin bij de eerste motie, van BBB, over een evaluatie na uiterlijk een jaar. Ik ga het oordeel daarover aan de Kamer laten, maar ik ga er wel een paar zinnen bij zeggen. U vraagt mij om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet met een eerste evaluatie van de ontwikkeling van het aanbod te komen. Ik wilde dat eigenlijk ieder kwartaal doen en niet pas na een jaar. Is dat een evaluatie in die zin dat je een lineair verband kunt leggen tussen het aannemen van de Wet betaalbare huur en het bouwen of verkopen van huurwoningen? Nee, dat dan weer niet. Dat kan niet, zelfs niet na een jaar, omdat er altijd nog veel meer contextfactoren van invloed zijn op aan- en verkoopbeslissingen van verhuurders of op bijvoorbeeld nieuwbouw en investeringsbeslissingen van beleggers. Je kunt dat lineaire verband niet leggen, maar dat laat onverlet dat je het aanbod wel degelijk heel goed kunt monitoren. Dat gaan we dus ook doen, met een hogere intensiteit dan dat ene jaar.

De voorzitter:

Even voor de goede orde: we hebben het over de motie onder letter K van Kemperman. Klopt dat?

Minister De Jonge:

Ja. We hebben het over de eerste motie en dat is 36496, letter K.

De voorzitter:

Juist. Dat even voor de goede orde, want de motie onder letter J is vervangen.

De heer Kemperman (BBB):

Ja, we hebben het over de motie onder letter K. Ik heb toch nog een verduidelijkende vraag aan de minister. Een evaluatie is mooi, maar we hebben vandaag de hele dag gepraat over de interpretatie van cijfers en dan merken we dat we over verschillende cijfers beschikken. We hebben verschillende beelden van de data, van de onderliggende facts en figures waarop we onze standpunten baseren. In het debat heb ik het laatste uur nog berichten gekregen van Amsterdamse makelaars die een heel ander beeld schetsen en ook van de NVM, die ook een heel ander beeld schetst. Zij zeggen dat die verkoopgolf al begonnen is. Het gaat mij erom dat wij afspreken op welke data wij ons baseren, want

anders krijgen we een evaluatie waarin u zegt dat er niets aan de hand is, terwijl wij zeggen dat de wereld om ons heen moord en brand schreeuwt omdat er van alles aan de hand is. Ik wil op de een of andere manier de waarheid op tafel hebben, zodat we met elkaar naar hetzelfde ding kijken. Hoe gaan we dat nou regelen?

Minister De Jonge:

Nou, aldus, door heel goed te kijken. Het hoeft geen evaluatie te zijn, maar we kunnen ieder kwartaal de ontwikkelingen van aan- en verkoop door verhuurders bekijken en we kunnen kijken wat de nieuwbouwcijfers doen. Daar zit een veel intensiever ritme in dan eens per jaar. Het enige wat daar nog niet bij zit, zijn de ontwikkelingen in de werkelijkheid. Dat kan ook niet, want daar zul je echt jaren voor moeten nemen. Vandaar dat de evaluatie pas na vijf jaar is. Maar de monitoring kan per kwartaal wat mij betreft, daar waar die per kwartaal beschikbaar kan komen.

U heeft helemaal gelijk, zeker bij deze wetsbehandeling: de cijfers zijn nogal gekleurd door de afzender van de cijfers. Dat is echt zo. Daarom is het gewoon turen naar de BAG, de Basisadministratie Adressen en Gebouwen van het Kadaster. Dat zijn de meest harde gegevens in de werkelijkheid van nu. Er zit iets van vertraging in het verwerken van gegevens. Dat is altijd zo, maar toch zullen we moeten uitgaan van een feitenbasis die dan ook voor iedereen de feitenbasis is. Anders krijgen we inderdaad de situatie die u schetst. Het is terecht dat u daarop wijst. Dan krijgen we parallelle werkelijkheden en gesmijt met cijfers. Babylonische spraakverwarring is dan daar. Ik denk overigens dat dat na het aannemen van deze wet wel enigszins zal afnemen. Hoe beter wij de monitoring met elkaar weten in te richten, zowel via het Kadaster als via het CBS, en hoe objectiever en completer die cijfers zijn, hoe minder ze voor discussie vatbaar zullen zijn.

De heer Kemperman (BBB):

Ik ben uiteraard blij met de frequentie van de kwartaalmonitoring, die in het debat al was toegezegd. Een evaluatie is voor mij nog net even wat scherper, wat steviger, wat officiëler, wat harder. Dus ik denk er nog eens even over na. Als dat tot tevredenheid stemt, kunnen we wellicht de motie zelfs intrekken. Maar vooralsnog laat ik 'm even overeind.

Minister De Jonge:

Ik laat het oordeel overigens ook gewoon aan de Kamer. Dus ik wil leveren wat we kunnen leveren. Zo wil ik het eigenlijk doen. En voor de echte evaluatie, dus echt met een gevolgtrekking van "hier is een wet aangenomen en dit is daarvan het effect", zul je echt de werkelijkheid even de tijd moeten geven om zich ook te zetten.

De heer Van Hattem (PVV):

Als mede-indiener van de motie lees ik in het dictum dat er staat "om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding". Ik heb het er net ook in het interruptiedebat met de heer Kemperman over gehad. Volgens mij kan het ook zo zijn dat er per kwartaal gekeken wordt. Dus ik neem aan dat het op die manier ook gelezen kan worden. Ik heb daarbij ook nog de volgende vraag aan de minister. In hoeverre gaat hij ook nulmetingen doen in dit kader?

Minister De Jonge:

In de Basisadministratie Gebouwen van het Kadaster staan gewoon de ontwikkelingen van aan- en verkopen van verhuurders. Die kun je gewoon uit het Kadastersysteem trekken. Dus ja, nulmeting: gewoon het huidige aantal, en over een kwartaal vergelijk je dat weer met het aantal van nu. Dus eigenlijk ieder kwartaal een nieuwe nulmeting, zou je kunnen zeggen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Als regel staat bij wetten dat er een evaluatietoets komt na vijf jaar. Soms is dat drie jaar. Ik heb de motie toch ook een beetje zo gelezen dat dat een evaluatie is na een jaar in de meer strenge vorm. De minister zegt: laten we nou eerst eens wat meer tijd nemen. Ik meen dat hij die twee woorden net gebruikte. Wat is dan meer tijd dan een jaar? Kan dat dan veel korter zijn dan vijf jaar, de gebruikelijke vijfjaars-termijn?

Minister De Jonge:

We moeten even voorkomen dat we ook hierover een spraakverwarring hebben. Dat moeten we voorkomen. Er zijn drie dingen. Het eerste is monitoring, het tweede is een invoeringstoets en het derde is een evaluatie. Monitoring zo vaak als mogelijk, maar waarschijnlijk wordt dat grosso modo per kwartaal. Soms zal je er iets meer tijd voor nodig hebben om nieuwe cijfers te krijgen, maar grosso modo per kwartaal. En die monitoring wordt ook steeds beter. Dat geeft een dashboard-idee. Dat is beleidsinformatie waar je wat mee kunt, waar je desnoods op kunt bijsturen als je dat zou willen. Dat is één.

Twee: er is na een jaar een invoeringstoets. Dat gaat veel meer over de actoren die moeten werken met deze wet. Ik noem de Huurcommissie, de corporaties, de verhuurders en de gemeenten. Snappen die een beetje wat ze moeten doen met deze wet en kunnen ze ermee uit de voeten? Dat is de invoeringstoets.

Het derde is dé evaluatie, de wetsevaluatie. Daarvoor is inderdaad die termijn van vijf jaar nodig. Waarom? Omdat de werkelijkheid zich gewoon even moet zetten voordat je er ook daadwerkelijk een gevolgtrekking aan kunt verbinden, voordat je daadwerkelijk kunt zeggen: je hebt de wet ingevoerd en dit is het effect van de wet.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

De minister geeft deze motie oordeel Kamer — dat is mooi — maar in het verzoek staat "verzoekt de minister om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet met een eerste evaluatie te komen". Als de minister het woord "evaluatie" gebruikt, dan is het niet de monitoring en niet de invoeringstoets. Dan is het de evaluatie. En zo heb ik de motie uitgelegd. Daar is geen woord Frans bij.

Minister De Jonge:

Nee, maar ik ben protestants grootgebracht, zeg ik tegen de heer Van Rooijen. Dat betekent dat ik vrij goed aan tekstexegese kan doen. In het dictum staat "een eerste evaluatie". En er staat vervolgens "over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment". Nou, de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen kunnen we zelfs per kwartaal monitoren. Dus dat is niet zo moeilijk.

Daar gaat het niet om. Dus ik denk, eerlijk gezegd, het volgende. En oké, het is misschien een wat roomse interpretatie ervan. Ik vraag of ik 'm zo mag uitleggen dat we zo vaak mogelijk goed echt vinger aan de pols houden op hoe het aanbod zich ontwikkelt. Daar gaan de zorgen over die in het debat zijn verwoord, daar gaan de zorgen over van de buitenwereld, daar gaat de zorg over van de heer Kemperman: over de ontwikkeling van het aanbod. Dat kunnen we zelfs per kwartaal in de gaten houden.

De voorzitter:

De heer Van Meenen, nog een nieuw punt?

De heer Van Meenen (D66):

Nou ja, hetzelfde punt, want het is mij nog niet helder. Ik heb de heer Kemperman duidelijk horen zeggen dat voor hem het woord "evaluatie" meer betekent dan "monitoring", maar voor de minister betekent het woord "evaluatie" in dit verband "monitoring". Als ik mijn fractie wil adviseren over hoe hiermee om te gaan, dan kan ik prima leven met elk kwartaal een monitoring, maar ik heb toch het gevoel dat de minister niet kan leven met een eerste evaluatie na een jaar als dat iets anders is dan een monitoring. Wellicht kan daar in ieder geval in de komende week helderheid gaan bestaan over wat de heer Kemperman nu acceptabel vindt en of dat ook hetzelfde is als wat de minister vindt. Anders weet ik niet wat ik ermee aan moet.

Minister De Jonge:

Eigenlijk heb ik een eigen interpretatie gegeven aan het dictum van de motie. Ik heb gezegd: als ik hem zo mag lezen dat u met "eerste evaluatie" feitelijk bedoelt wat er achter de woorden "eerste evaluatie" staat, namelijk het in de gaten houden van de ontwikkeling van het middenhuursegment, dan lees ik hem als "de monitoring waar we toe in staat zijn". Als er meer mee wordt bedoeld dan dat, als u echt een evaluatie wil, als in "we hebben een wet aangenomen en dit is het gevolg van de wet", dan zeg ik: nee, dat gaat echt niet, dat kun je niet na zo'n korte tijd doen, want dan hebben we nog lang niet gezien wat het effect is van een wet. Dan zitten er waarschijnlijk allerlei rentefactoren tussendoor et cetera. Dan krijg je alsnog die Babylonische spraakverwarring. Als ik de motie zo mag lezen als ik haar lees, dan kan ze het oordeel van de Kamer krijgen.

De voorzitter:

Het is goed dat de heer Kemperman hier even op reageert.

De heer Kemperman (BBB):

Dat denk ik ook. Nee, ik bedoel het echt wel als een evaluatie, dus strenger dan een kwartaalmonitoring. Waarom? Omdat ik mij met mijn fractie zorgen maak over deze wet. Dat hebben we met elkaar gewisseld. Dat hebben we ook voldoende geuit. Dan vind ik het ook fair jegens de opvolger over een paar dagen om echt te kijken of er ingegrepen moet worden of dat er andere zaken moeten worden gedaan met die wet omdat er nadelige gevolgen zijn. Ik hoop dat niet. Ik hoop dat ik ongelijk krijg met al mijn zorgen. Daarom wil ik niet dat er een monitoring is, maar een echte evaluatie. Ik neem aan dat u de motie dan ontraadt, maar daar kunnen we als Kamer dan nog wat van vinden.

Minister De Jonge:

Kijk, dan speelt natuurlijk de kwestie: wat is een echte evaluatie? Je kunt natuurlijk een echte evaluatie bestellen, maar er is geen echte evaluatie mogelijk na een jaar. Dat is een beetje het punt. Iedere beleidsonderzoeker die je de opdracht geeft om een echte evaluatie te maken zal teruggeven dat dat eigenlijk niet goed te doen is en dat er hooguit gezegd kan worden hoe het aanbod zich ontwikkelt. Er kan geen evaluatie gegeven worden, omdat je niet weet hoe het zich het jaar erna zal ontwikkelen en of je het kunt verbinden aan de oorzaak, het aannemen van deze wet. Kortom, er is in de werkelijkheid geen echte evaluatie mogelijk, anders dan het monitoren van het aanbod. Dat wordt dus nog best ingewikkeld. Ik geef u de interpretatie waarvan ik denk dat hij doenlijk is en waar ik graag mee aan de slag ga. Dan geef ik de motie dus oordeel Kamer. Als u echt een beleidsevaluatie wil, dan denk ik dat die in de werkelijkheid niet eens doenlijk is, helemaal los van mijn oordeel daarover.

De heer Van Meenen (D66):

Maar dat oordeel wil ik dan graag nog van de minister horen, want anders ben ik in verwarring. We hebben gehoord dat de heer Kemperman iets anders bedoelt dan de minister zou willen dat hij bedoelt. Dan ga ik ervan uit dat de motie ontraden wordt.

Minister De Jonge:

Ja.

De heer Van Meenen (D66):

Oké. Helder.

Minister De Jonge:

Maar de reden is niet dat ik het niet zou willen. Het is vanuit beleidsonderzoek gewoon onmogelijk om een evaluatie te doen zo'n korte tijd na een wet. Daarom vinden wetsevaluaties altijd pas plaats na vijf jaar. Het zijn geen Bijbelverhalen. Die leiden niet tot instant geluk. Zo werkt het gewoon niet.

De heer Schalk (SGP):

De minister geeft eigenlijk precies een verwoording die misschien deze knoop kan ontwarren. Hij zegt dat een wetsevaluatie pas na vijf jaar kan. Hier wordt niet om een wetsevaluatie gevraagd. Er wordt een evaluatie gevraagd van één aspect waar grote zorgen over zijn in deze Kamer. Dan kunnen we gaan monitoren. Over een jaar heb je drie keer een monitor gehad. Die kan desastreus zijn. Het lijkt me verstandig dat de toekomstige minister op dat moment de drie monitormomenten evalueert voor dit ene aspect. Dat is iets anders dan de hele wet evalueren.

Minister De Jonge:

Kijk, nu bent u toch weer roomser dan u zichzelf vaak voordoet. Dit was namelijk de manier waarop ik de motie zelf interpreteerde. Maar toen zei de heer Kemperman: nee, dat bedoel ik niet, ik bedoel een evaluatie.

De heer Schalk (SGP):

Maar dat bedoel ik ook. Ik heb de minister zo begrepen dat hij zei dat hij elk kwartaal kan monitoren. Prima. Maar na drie keer een monitoring kunnen we wel blijven monitoren, terwijl het effect misschien desastreus is. Dan zegt de heer Kemperman met zijn motie dat dit het moment is om te kijken of het op dit ene aspect binnen de wet goed gaat of niet.

Minister De Jonge:

Maar daar zit de moeilijkheid aan dat je dan de ontwikkeling van het huuraanbod hélemaal koppelt aan deze wet. Er is toch geen beleidsonderzoeker die dat zal doen? Een jaar geleden hadden we een hele scherpe stijging van de rente. De tegenstanders van de Wet betaalbare huur zeiden: zie je wel, de minister heeft de Wet betaalbare huur in consultatie gegeven en ja hoor, nu stoppen de beleggers met woningen kopen. Maar het had gewoon met de rente te maken. Iedereen zou dat toegeven. Voor de schermen werd echter gedaan alsof het helemaal zou komen door de Wet betaalbare huur. Dat was natuurlijk onzin, maar zo kun je met cijfers vaak heel veel kanten op. Je kunt echter nooit vaststellen dat er een lineair verband is tussen een bepaalde ontwikkeling van vraag en aanbod, al was het maar omdat de middenhuur pas ingaat bij een nieuw contract. Dat betekent dat er heel veel nieuwe contracten moeten zijn gesloten, om te weten dat het een gevolg is van deze wet. Het is zeer de vraag of dat het geval gaat zijn binnen een jaar tijd.

Kortom, als je de evaluatie echt als een beleidsevaluatie ziet, dan is één jaar gewoon niet mogelijk. Eén jaar is gewoon te kort. Als je heel goed wilt weten wat er gebeurt, kun je dat veel vaker doen dan één keer per jaar. Als je er conclusies aan wilt verbinden: prima, dat mag je doen. Maar dat is geen echte beleidsevaluatie. Daarvoor moet het beleid eerst de kans krijgen om in de praktijk wortel te schieten.

De voorzitter:

We gaan langzamerhand een beetje naar een afronding, want we hebben nog een heleboel moties te appreciëren. De heer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik had zelf een motie voorbereid, maar heb die niet ingediend omdat collega Kemperman een motie indiende die heel dicht bij de mijne kwam. In mijn motie, die ik dus niet heb ingediend staat: "overwegende dat er grote zorgen bestaan over de effecten van de Wet betaalbare huur op het aanbod van huurwoningen, verzoekt de regering om de eerste evaluatie — dat is dus een echte — van de Wet betaalbare huur uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van de wet op te starten". Wat vindt u daarvan?

Minister De Jonge:

Nou, niet beter dan de motie waar ik net ook niet alleen maar enthousiast over was. De indiening van een motie in een interruptie is overigens een geheel nieuwe figuur, die ik niet zo goed ken.

De voorzitter:

Maar meneer Van Rooijen heeft geen motie ingediend.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Nee, nee, nee.

De voorzitter:

Hij heeft een voorgenomen motie voorgelezen.

Minister De Jonge:

Hij reciteert uit eigen werk en vraagt mij vervolgens of het niet beter zou zijn geweest dan de formulering die de heer Kemperman heeft gekozen. Ik zie eigenlijk niet zo'n verschil. Een wetsevaluatie kun je echt pas na een aantal jaren doen. Of dat nu drie, vier of vijf jaar is: je moet de wet even zijn werk laten doen, voordat je hem kunt evalueren. Aanbodontwikkeling evalueren kun je natuurlijk veel eerder doen. Of je dat nu "evalueren" of "monitoren" noemt, maakt de facto niet zo gek veel uit. Alleen als je met "evalueren" bedoelt dat je een lineair verband wilt zien tussen oorzaak en gevolg, dus tussen het aannemen van de wet en aanbodontwikkeling, dan is één jaar natuurlijk veel te kort.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Tot slot. Bent u bereid om eventueel de vijf jaar te verkorten tot bijvoorbeeld drie jaar? Dat zal langs een speciale weg moeten, want vijf jaar is in dit geval vrij lang.

Minister De Jonge:

Hij staat nu op vijf jaar. Die zit gewoon in de wet. We kunnen de wet hier niet amenderen, dus het lijkt me niet dat ik die toezegging zo maar even kan doen. Nogmaals, ik vind het voor een wetsevaluatie echt goed dat de wet gewoon even zijn werk kan doen. Dat laat onverlet dat we ieder kwartaal tien vingers aan de pols moeten houden en dat we daarover ook een debat met elkaar kunnen voeren. U kunt er zelfs gevolgtrekkingen aan verbinden: o, als het aanbod zich onvoldoende sterk ontwikkelt, dan moeten we meer stimulerende maatregelen treffen, of wat dan ook. Als u de conclusie wilt trekken dat de wet wel of niet werkt, dan bent u te vroeg na een jaar. Dan bent u echt te vroeg. Dat kan niet. Ook niet als je de motie aanneemt.

De voorzitter:

Laten we naar de volgende motie gaan.

Minister De Jonge:

Ja. Dat is een lumineus idee, voorzitter.

De voorzitter:

Dat is de motie onder letter L, eveneens van de heer Kemperman.

Minister De Jonge:

Zeker. Deze motie ga ik gewoon ontraden. "Een invoerings-AMvB met voorhang." Ik zou niet weten waarom. We hebben een hele wet gehad. We hebben die wet aan alle kanten beklopt en betast en we hebben aan impactanalyse gedaan. Werkelijk ieder heeft zijn impactanalyse kunnen geven over deze wet en volgende week gaat u daarover stemmen. Als u daarover gestemd heeft, stel ik de AMvB vast, die dan eigenlijk ook moet worden geacht besproken te zijn geweest

omdat de voorhangprocedure gelijktijdig liep. Dan onderteken ik vervolgens het invoerings-KB. Dat is geen AMvB, maar een invoerings-KB. Zo zit de wet in elkaar. Ik denk dus dat deze motie gewoon echt ontraden moet worden.

Dan de derde motie.

De voorzitter:

Dat is de motie onder letter M.

Minister De Jonge:

Dat is inderdaad de motie onder letter M.

De voorzitter:

Die is eveneens van de heer Kemperman.

Minister De Jonge:

Zeker. Die motie verzoekt de regering met een ander wetsvoorstel te komen. Nou, ik denk dat dat me niet meer helemaal gaat lukken de komende weken.

De voorzitter:

U ontraadt 'm.

Minister De Jonge:

Ik wil zeker rennend het stokje overdragen, maar ik denk dat deze net niet meer helemaal gaat lukken. Ik ontraad 'm maar, voor de zekerheid.

Dan de motie van Van Rooijen. Ik denk dat dat de motie onder letter O is. Is de motie over de overdrachtsbelasting de motie onder letter O?

De voorzitter:

Dat klopt.

Minister De Jonge:

Dat is de "O" van overdrachtsbelasting.

De voorzitter:

Dat is de motie onder letter O van Van Rooijen. Voorheen was dat de motie onder letter J van Van Rooijen.

Minister De Jonge:

Ja. "Verzoekt de regering om ten behoeve van de augustusbesluitvorming in kaart te brengen op welke manier de overdrachtsbelasting voor beleggers substantieel verlaagd kan worden." Ik wil daar het oordeel aan de Kamer laten, omwille van het standpunt dat ik zelf, maar ook de staatssecretaris van Financiën, al enige tijd uitdraag. Stel dat we nog zouden hebben gezeten, dan hadden we die keuze zelf gemaakt in het Belastingplan voor volgend jaar. We evalueren niet voor niets nu de overdrachtsbelasting. Dat doen we natuurlijk met het oog op: op welke manier zouden we die belasting kunnen verlagen omdat die wel heel erg hoog is geworden? Ik denk wel dat daar de ongemakkelijke waarheid bij hoort dat iemand dat moet betalen. Dat vindt

de heer Van Rooijen natuurlijk ook altijd. Het was ooit z'n werk. Maar iemand moet dat wel gaan betalen. Ik zie niet zo snel hoe daar exogene financiering voor gevonden kan worden. Ik denk dus dat als je zou willen kiezen voor verlaging van de overdrachtsbelasting voor beleggers, dat een verhoging van de overdrachtsbelasting voor particuliere kopers betekent. Ik denk dat dat onvermijdelijk is. Misschien is dat niet het gezelligste deel van de boodschap om uit te dragen, maar ik denk dat dat er gewoon bij hoort. Ik denk overigens ook dat dat overkomelijk zou zijn.

De heer Van Meenen (D66):

Misschien voor de helderheid: bedoelt de minister nu gewoon dat deze motie ongedekt is?

Minister De Jonge:

Nah, dat is denk ik ook weer niet zo.

De heer Van Meenen (D66):

Misschien is dat natuurlijk een beetje onparlementair taalgebruik.

Minister De Jonge:

Neeneeneenee, dat is het zeker niet. Dat verwijt zou ik allerm minst willen maken. Maar er staat: verzoekt de regering om ten behoeve van de augustusbesluitvorming in kaart te brengen. In kaart brengen doe je met ambtenaren. Die ambtenaren staan al op de payroll. Die hoeven we niet extra te betalen. Ik denk dus dat de motie strikt genomen niet ongedekt is, naar de letter van de motie. Als je 'm zou willen uitvoeren, dan hoort daar een dekking bij, maar dat vindt de heer Van Rooijen ook. Dat was namelijk ooit z'n werk.

De heer Van Meenen (D66):

Akkoord.

De voorzitter:

Dan de motie onder letter P, van Rietkerk.

Minister De Jonge:

"Verzoekt de regering om voor de beschermde dorps- en stadsgezichten een forfaitaire maximale prijsopslag van 5% te introduceren." Daar zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten, eigenlijk met verwijzing naar alles wat we daarover hebben gezegd in de eerste termijn.

Dan de motie over de invoeringstermijn.

De voorzitter:

Dat is de motie onder letter Q, van Rietkerk.

Minister De Jonge:

Dat is inderdaad de motie onder letter Q. Ook daar zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten. Ik had u al gezegd: ik ben eigenlijk van mening dat het drie maanden later laten ingaan van de gemeentelijke handhaving ook wel zou kunnen. Zes maanden kan natuurlijk ook. Ik beperk het wel echt tot het gemeentelijke deel van de handhaving. De wet gaat

echt per 1 juli in. "Per 1 juli", zou de heer Grapperhaus zeggen. Dat betekent dus ook dat mensen vanaf 1 juli naar de Huurcommissie kunnen stappen. De gemeentelijke handhaving en alles wat daarvoor moet gebeuren, zal dan dus wat later zijn.

De voorzitter:

Tot slot de motie-Talsma c.s. onder letter R.

Minister De Jonge:

De motie-Talsma c.s. onder letter R gaat over de diensten van algemeen economisch belang. Die is intimiderend breed ondertekend, dus laat ik daarover omwille van de lieve vrede het oordeel maar aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Dan gaan we dat vaker doen.

Minister De Jonge:

Voorzitter. Misschien mag ik dan tot slot, echt tot slot nog een paar woorden wijden aan het feit dat dit waarschijnlijk mijn allerlaatste Haagse debat is. Ik heb helemaal geen talent voor melancholie. Alleen, het komt er natuurlijk vanzelf van. Dit is waarschijnlijk het allerlaatste Haagse debat dat ik zal voeren, althans naar de mensen gesproken, want mevrouw Kluit zou natuurlijk prima volgende week nog een interpellatiedebat over de Omgevingswet kunnen aanvragen. Daar hebben we nog een hele dinsdag voor, dus waarom ook eigenlijk niet? Kijkend naar de heer Van Rooijen zeg ik dat je als je 80+ bent, ook best een return kunt maken in de Eerste Kamer en dan vlijmscherp over een belastingplan kunt debatteren. Dat kan eigenlijk best. Nou, dat sluit ik niet helemaal uit, maar voorlopig is dit echt mijn laatste Haagse debat. Daar ga ik echt wel van uit.

Ik denk dat we in dat laatste debat een hele mooie wet hebben behandeld, die ook een toonbeeld is van wat onze opdracht hier in de afgelopen jaren was, namelijk het hervestigen van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening als een taak van 's lands regering, gewoon om veel beter vorm en inhoud te geven aan de grondwettelijke opdracht die we met elkaar hebben. De volkshuisvesting is terug van weggeweest. Ruimtelijke ordening is terug van weggeweest. Ik denk dat het terug van weggeweest is om niet meer weg te gaan. Als je het hoofdlijnenakkoord leest, dan is de koers duidelijk. De meerderheden in beide Kamers veranderen straks met de bordesscène niet. Dat maakt dat ik in dat opzicht met vertrouwen naar de komende periode kijk.

Ik wil heel graag onze fantastische mensen op het departement en op de departementen bedanken voor alle ondersteuning, vandaag maar ook in alle debatten hiervoor. Het is fantastisch dat we op zo'n geweldige rijksdienst mogen leunen met elkaar. Dat is echt iets om heel erg dankbaar voor te zijn.

Luther is geciteerd. "Als ik wist dat morgen de wereld zou vergaan, zou ik vandaag nog een boom planten." Dat is een prachtige uitspraak. Naar het zich voorlopig laat aanzien vergaat morgen de wereld niet. Des te meer reden om nog heel veel bomen te planten. Ik heb om die reden rennend het stokje willen overdragen en ook de demissionaire fase maximaal willen benutten. Dit is namelijk zulk prachtig werk.

In dit politieke werk mag je het verschil maken in het leven van mensen; daarom hou ik er zo van. Het is zelfs je taak. Het is waarom mensen op de politiek rekenen. Als je weet dat er op je wordt gerekend, is het prachtig om dat verschil in het leven van mensen te mogen maken.

Ik wil afsluiten met de laatste verzen van de oudejaarspsalm, die ik ook in de Tweede Kamer heb geciteerd: "Bevestig het werk van onze handen over ons. Het werk van onze handen, bevestig dat." Of in de vertaling van de heer Schalk en ik vermoed, het domineesgeslacht waar de heer Talsma uit voortkomt kennende, ook in de vertaling waar de heer Talsma mee vertrouwd is: "Bevestig Gij het werk onzer handen over ons. Het werk onzer handen, bevestig dat."

Dank u wel.

(Geroffel op de bankjes)

De voorzitter:

Dank u wel, minister.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat er volgende week over het wetsvoorstel wordt gestemd. Ik stel voor dan ook over de ingediende moties te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De voorzitter:

Dan zijn wij hiermee aan het einde gekomen van de vergadering. Ik dank alle leden, de minister, de medewerkers die deze vergadering mogelijk hebben gemaakt, en de aanwezige op de publieke tribune voor hun komst naar de Kamer.