

## Wijzigingswet Huisvestingswet 2014

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
 - **het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 ( 36190 ).**

### De voorzitter:

Nu ga ik direct over naar minister De Jonge betreffende de Huisvestingswet. Aan u de eerste termijn, aan u het woord.

De beraadslaging wordt hervat.



### De Jonge:

Dank u wel. De orde van dienst voor hedenmiddag is mij volkomen duidelijk. Het is sowieso goed om weer in uw midden te zijn. Dat is ook goed om het ritme er een beetje in te houden. En nu gaat het ook nog eens over een wet die nog behandeld moet worden; dat is ook weleens aardig. Wat ik merk — en dat deel ik natuurlijk ook — is dat u de onbedwingbare behoefte voelt om eigenlijk een heel breed woningmarktdebat te hebben. Die behoefte heb ik zelf ook altijd. We zouden eigenlijk de hele sinterklaasavond debatterend door kunnen brengen over de Staat van de Volkshuisvesting, maar ik weet niet of u daar allemaal ook rekening mee heeft gehouden in de agenda. Daarom zou het wellicht aardig zijn om een apart beleidsdebat in te plannen. Dat zouden we dan bijvoorbeeld kunnen doen aan het begin van volgend jaar. We hebben nog een aantal wetgevingstrajecten te doorlopen. Ik noem bijvoorbeeld de Wet regie op de volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur. Dat zijn allemaal grote wetgevingstrajecten die ook allemaal passen in de brede context van de woningmarkt. En omdat het 5 december is, heb ik gedacht de pauze zo te benutten dat we de Staat van de Volkshuisvesting die onlangs is verschenen, een lijvig document met eigenlijk alles wat je altijd al een keer had willen weten over de staat van de volkshuisvesting, bij wijze van sinterklaascadeau hier voor u achterlaten. Dus verlaat u zo meteen de zaal niet dan nadat u dit cadeau ook in ontvangst hebt kunnen nemen. Maar in alle ernst: we hebben ons echt uitgeput om zo breed mogelijk de staat van de volkshuisvesting te beschrijven. Dus er staat ook echt heel veel behartigenswaardigs in. Dit alvast als basis voor het beleidsdebat dat we dan bijvoorbeeld zouden kunnen hebben begin volgend jaar, als het u behaagt, want u gaat er uiteraard zelf over. Het is een agendasuggestie, maar of u die ook wil overnemen, is helemaal uw eigen besluit.

Om deze middag zo door te komen dat we ook op enig moment nog sinterklaasavond thuis zouden kunnen zijn, is het denk ik aardig om mij in eerste instantie echt te concentreren op het wetsvoorstel. Voorzitter, misschien dat u mij dan een beetje zou willen coachen als ik te breedspakig word of ik in vervoering raak door deze of gene, en u mij dan terugverwijst naar het wetsvoorstel als zodanig. Helemaal tot slot heb ik dan straks wel een blokje overig, met nog wat vragen die wat breder gaan dan het wetsvoorstel alleen. Maar ik begin uiteraard met het waarom van het wetsvoorstel. Dan ga ik in op de vragen die gaan over het eigendomsrecht en vervolgens op de vragen over de woonruimteverdeling en de bindingseisen. Daarna kom ik

op de vragen die gaan over het voorraadbeheer en de vragen over sturing, toezicht en handhaving. Tot slot is er dus het blokje overig.

Allereerst het waarom van de wet. Ik denk dat u het waarom van de wet net als ik vaak tegenkom in de praktijk als u bijvoorbeeld op werkbezoek bent. Wat je eigenlijk sowieso breed in het land ziet, is dat de schaarste inmiddels zo ongelofelijk groot is dat iedereen wel iemand kent die als gevolg van die enorme schaarste aan betaalbare woningen, in de rij staat en nog niet een volgende stap in zijn leven kan maken en in zijn persoonlijk leven hinder ondervindt van die enorme schaarste. Alle andere dingen die we doen, alles wat we doen om met meer regie en met meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen, doen we om die schaarste op te lossen. Dat is alleen niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. En laten we eerlijk zijn: we moesten ook van best ver komen. Dat is inderdaad het resultaat van allerlei beleidskeuzes die zijn gemaakt, zeg ik de heer Koffeman na. Ik zeg de heer Koffeman niet alles na, moet ik ook eerlijk zeggen, maar op dit punt ben ik het met hem eens. We hebben tien jaar geleden inderdaad het ministerie van VROM afgeschafte. We zijn eigenlijk gewoon gestopt met alle dingen die we deden om met meer regie aan volkshuisvesting te doen. Het is een keuze geweest om daarmee te stoppen, in de verwachting en in de hoop dat alle beslissingen die decentraal zouden worden genomen als vanzelf, op een magische manier, het woningtekort zouden gaan oplossen, of in de verwachting en in de hoop dat de markt als vanzelf vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zou gaan brengen. Nou, dat is niet zo; dat is niet zo.

Daarnaast zijn we heel veel harder gegroeid. Daarin ben ik het dan weer wat minder eens met de heer Koffeman. De demografische groei is gewoon ongelofelijk hard gegaan. We hebben dus met elkaar veel te weinig regie gevoerd op de volkshuisvesting en veel te weinig grip gehad op migratie. Daardoor zijn we veel harder gegroeid dan we aankunnen en hebben we veel te weinig woningen gebouwd. Die hadden we eigenlijk wel nodig gehad. We hebben daarnaast ook veel te duur gebouwd. Dat is wat er aan de hand is.

Dat betekent dat wij aan het begin van deze kabinetsperiode als kabinet de opdracht hadden, voortvloeiend uit het regeerakkoord, om met meer regie meer betaalbare woningen te gaan bouwen. Daar hebben we ongelofelijk veel beleid voor in gang gezet. Ik denk dat het goed is om daar niet nu maar op een ander moment bij stil te staan. Dit wetsvoorstel gaat dus niet over het oplossen van dat vraagstuk, terwijl dat natuurlijk eigenlijk het allergrootste vraagstuk is, maar daar doen we al die andere dingen voor.

Wat we ondertussen zullen moeten doen, gegeven die schaarste en juist omdat we weten dat die niet zomaar is opgelost, is de meest rechtvaardige keuzes in die schaarste maken. Daarover gaat dit wetsvoorstel. Die mogelijkheid om keuzes in schaarste te maken was er natuurlijk al met de Huisvestingswet. Die bestaat al, al een hele tijd. Die Huisvestingswet is geëvalueerd en uit die evaluatie vloeit deze aanpassing voort.

U herkent zeker weten de situaties waarvoor deze Huisvestingswet een oplossing moet bieden. Als ik 'm eigenlijk in twee groepen splits, dan is het eerste verhaal, dat je zoegezd buiten de Randstad, dus op het platteland, altijd

tegenkomt: onze eigen mensen kunnen eigenlijk niet op het dorp blijven wonen. Dat verhaal is heel erg manifest. Dat doet ook echt iets met de leefbaarheid op het platteland. De eigen jongeren kunnen niet op het dorp blijven wonen. De eigen ouderen kunnen niet op het dorp blijven wonen. Dat komt doordat er gewoon te weinig woningen zijn en doordat als er wél woningen ter beschikking komen, het heel moeilijk is voor die gemeente om regie te voeren op wie die woningen dan zouden kunnen krijgen. Dat is een verhaal dat ik ongelofelijk vaak ben tegengekomen. Het wetsvoorstel dat voorligt, is dus ook echt op grond van de roep vanuit gemeenten en vanuit gemeenschappen om daar iets aan te doen.

Het andere verhaal dat je altijd tegenkomt, is het verhaal vanuit de grote steden. Daarbij zegt men: de agent, de leraar of de verpleegkundige kan eigenlijk nauwelijks meer een woning krijgen hier in de stad, en als ze hier in de stad geen woning kunnen krijgen, dan willen ze hier straks misschien ook niet meer werken. En de schaarste is natuurlijk zo ongelofelijk groot, niet alleen aan woningen, maar ook aan goed personeel, dat men ook vrij snel de mogelijkheid heeft om elders een woning te krijgen en daarmee bijvoorbeeld ook te kiezen voor die school buiten de grote stad en niet in de grote stad. Dat heeft dan weer leefbaarheidsproblemen tot gevolg in de grote stad.

Nogmaals, deze wet is niet de oplossing voor het probleem dat we hebben, want dé oplossing voor de schaarste is natuurlijk: meer bouwen. Maar we zullen, gegeven de situatie van de schaarste, een rechtvaardige verdeling moeten doen. Daarvoor biedt deze wet de oplossing. Dat doet deze wet door allereerst meer mogelijkheden te creëren voor het verdelen van woonruimte. Lokale woningzoekenden krijgen zo meer kansen op een woning, doordat gemeenten straks bij 50% van de woningen voorrang mag geven aan mensen met lokale binding. Daarnaast krijgen gemeenten dus de mogelijkheid om politieagenten of leerkrachten voorrang te geven, omdat zij een economische binding hebben. Dat kan ook gelden voor andere beroepsgroepen waarvoor een economische binding van belang is. Dus dat is de eerste mogelijkheid. Daarnaast geeft dit wetsvoorstel de mogelijkheid om op grond van de leefbaarheid regels te stellen aan het woonruimtevoorraadbeheer. Tot slot versterken we de coördinerende rol van de provincies.

Dan moet ik denk ik eerst even een zijstapje maken naar wat niet meer in het wetsvoorstel zit, maar wat ik er wel graag in had willen hebben. Daar is namelijk een aantal opmerkingen over gemaakt en een aantal vragen over gesteld. Allereerst de vraag van de Partij voor de Dieren: wat is eigenlijk nog de slagkracht van dit wetsvoorstel nu de bestaande koopwoningen geen onderdeel meer uitmaken van het wetsvoorstel? Die is natuurlijk groot, want we hebben zo'n 8 miljoen woningen: ongeveer 3 miljoen huurwoningen en 5 miljoen koopwoningen. Dit wetsvoorstel kan sowieso in potentie over de huurwoningen gaan, want het is de gemeente die de uiteindelijk keuze maakt. Daarnaast gaat het over de nieuw te bouwen koopwoningen. Dat is ook niet onbelangrijk. We zien bijvoorbeeld op het platteland gemeenten die ervoor kiezen om een straatje erbij te bouwen. Dat straatje erbij is wel degelijk heel betekenisvol als je daarvan de helft zou kunnen toewijzen aan je eigen ouderen of aan je eigen jongeren, zodat ze op het dorp kunnen blijven wonen, de ouders op de kinderen kunnen blijven passen en de mantelzorgers voor hun ouders kunnen blijven zorgen. Dat is dus wel degelijk betekenisvol.

Maar inderdaad, het is waar dat ik heel graag de bestaande koop daar onderdeel van had gemaakt.

Maar goed, dat is gepaard gegaan met een aantal misverstanden — ik hecht er toch aan om het zo te willen zien — die ertoe hebben geleid dat het er in de Tweede Kamer uit is geamendeerd. Het eerste misverstand is dat je als verkoper niet meer zou mogen vragen voor je woning wat je daarvoor zou kunnen krijgen. Dat is natuurlijk niet waar. Je mag vragen wat je wilt. Je kunt ook krijgen wat je wilt. Je bepaalt gewoon helemaal zelf de verkoopprijs. Daar verandert de wet helemaal niets aan. Het was ook niet de bedoeling om daar iets aan te veranderen.

Het tweede misverstand was dat de gemeente zou bepalen aan wie jij je huis verkoopt. Dat is ook niet waar. Wat wel klopt, is dat als je je huis verkoopt onder de betaalbaarheidsgrens, dus onder de €355.000 en straks onder de €390.000, het de bedoeling was dat je je huis zou verkopen aan iemand met een middeninkomen. Als je dat niet doet, staan met name middeninkomens achteraan in de rij. We hebben zojuist een hele verkiezingscampagne gehad met bestaanszekerheid als een van de allerbelangrijkste thema's, met name bestaanszekerheid voor de mensen met een middeninkomen. Dit was voor de bestaanszekerheid van mensen met een middeninkomen echt een heel erg goed idee geweest. Het heeft tot 2014 ook altijd in de Huisvestingswet gestaan, geloof ik. Het is ook niet een heel erg merkwaardig of buitenissig idee. Het heeft juist altijd op een brede Kamermeerderheid kunnen rekenen. Maar goed, "gedane zaken" zeggen ze dan. Het zit nu niet meer in het wetsvoorstel, maar dat maakt natuurlijk wel dat ik me graag laat verleiden door onder andere de Partij van de Arbeid en het CDA, die vragen of we dat niet wat eerder zouden moeten evalueren. Laten we dat niet na twee jaar doen, want dat vind ik wel heel snel, maar bijvoorbeeld na drie jaar. Dat lijkt mij een verstandige gedachte.

Dat zijn de vragen over het waarom.

Dan begin ik aan het blokje over het eigendomsrecht.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**  
Mag ik de woorden van de minister zo interpreteren dat hij dat inderdaad eerder gaat doen en dat hij daar geen motie meer voor nodig heeft?

**De Jonge:**

Ik heb daar geen motie meer voor nodig, maar als u mij zou willen aanmoedigen middels een motie, kan dat natuurlijk wel. Dat laat ik geheel aan uw eigen inzicht over.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**  
Dat begrijp ik ...

**De voorzitter:**

Mevrouw Janssen, u moet wel de knop van de interruptie-microfoon indrukken.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**  
Dat deed ik de hele tijd. Wij noemen dat hier een toezegging.

**De Jonge:**

Ja, een toezegging. Zo zou je het kunnen noemen. Zeker.

Dan het eigendomsrecht. D66 vraagt hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot het recht op vrije vestiging voor zowel Nederlanders als inwoners van andere Europese lidstaten. Allereerst, zeg ik tegen de heer Van Meenen, is het de vrijheid van vestiging die is vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM. Dat is dus ook het uitgangspunt van de Huisvestingswet. Op de vrijheid van vestiging mag inbreuk worden gemaakt als de maatregel bij wet is voorzien, gerechtvaardigd is, noodzakelijk is en proportioneel is. Dat zijn standaardafwegingsvereisten. In dit geval is de beperking op de vrijheid van vestiging gerechtvaardigd ter bescherming van de rechten en de vrijheden van anderen, aangezien de maatregelen alleen genomen mogen worden ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan goedkope en middeldure woningen. Daarnaast is in de Huisvestingswet 2014 geregeld dat de inbreuk gemaximeerd is op 50% van de gevallen. Het maximale percentage van die 50% wijzigt niet. Daar wees de VVD al terecht op. Wat wel wijzigt, is dat gemeenten de ruimte krijgen om binnen die 50% te kiezen zoals zij zouden willen kiezen. Je zou de volledige 50% op mogen maken aan de keuze voor de eigen inwoners of aan de keuze voor de leraren en de agenten. Dat is echt zelf te kiezen, maar het is dus wel 50% en niet meer dan 50%, opdat de inbreuk op de vrije vestiging proportioneel blijft.

Vervolgens geldt dan dat die inbreuk gelijkwaardig is voor Nederlanders en overige EU-onderdanen, omdat die onder de Huisvestingswet 2014 gelijkwaardig zijn en dus beiden in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning. Daar zit geen onderscheid in.

**De heer Van Meenen (D66):**

Je hoort de laatste tijd weleens de term "Nederlanders op één".

**De Jonge:**

Ja, die hoor je weleens, ja.

**De heer Van Meenen (D66):**

Ja, hè? Voor de glashelderheid: dit gaat toch over iedereen die in Nederland is? Die krijgt toch het recht om hier gebruik van te maken?

**De Jonge:**

Ja. Het geldt voor iedereen die hier rechthebbend verblijft. Europeanen op één, is het eigenlijk.

**De heer Van Meenen (D66):**

Europeanen op één. Dat klinkt alweer een stukje beter, dank u wel.

**De Jonge:**

Ik dacht: ik sluit even aan bij ... Deze argumentatie is adaptief.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Dan zit ik even te zoeken naar de Europeaan die lokaal geworteld is met sociale binding. Kan de minister dat nog even duiden? Want nu ben ik even van slag.

**De Jonge:**

Nee, dat hoeft ook weer niet. Ik ga verder met mijn adaptieve argumentatie voor dit wetsvoorstel. Nee, het gaat natuurlijk wel over die lokale binding; althans, als de gemeenteraad eerst constateert dat er schaarste is, en dan niet zozeer aan mensen als wel aan woningen, want daar gaat het in eerste instantie om. Schaarste aan woningen rechtvaardigt de keuze voor een huisvestingsverordening. In die huisvestingsverordening kan de gemeenteraad dan zelf, naar eigen inzicht, de keuze maken om 50% van de woningen, dus van de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen of van de huurwoningen, ter beschikking te stellen aan mensen met die lokale worteling of aan die leraar of agent.

Maar het ging om de vraag of er sprake is van een onderscheid tussen Nederlanders en andere EU-onderdanen. Nee, dat onderscheid is er als zodanig niet, maar als je onderscheid maakt naar bijvoorbeeld politieagent, verpleegkundige of leraar, of naar mensen met lokale binding zul je het vaker treffen dat degene met lokale binding in bijvoorbeeld Zelhem vaker een Zelhemmer zal zijn. Dat is denk ik logisch.

Goed. Dan de vraag over de concrete inspanning van de minister om zorgvuldig om te gaan met de inbreuk op de vrijheid van vestiging en op het eigendomsrecht. Er zijn wettelijke vereisten. Het is aan gemeenten om dat te onderbouwen. De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat de gemeente heeft te onderbouwen dat het instellen van een huisvestingsverordening en de daarin opgenomen maatregelen noodzakelijk zijn omdat er schaarste aan woonruimte is en die schaarste leidt tot onrechtvaardige, onevenwichtige effecten. Indien er bezwaar of beroep wordt ingesteld tegen de huisvestingsverordening kan de rechter tevens toetsen aan deze grondrechten. Dat gebeurt overigens ook. Hierover zijn, voor zover ik weet, in ieder geval twee zaken geweest, in Rotterdam en Nijmegen, meen ik, waarin de rechter heeft gezegd: nee, dat heb je niet goed beargumenteerd. Dan kan de rechter delen van de verordening buiten toepassing verklaren.

Dan de vraag van de heer Rietkerk: ziet de CDA-fractie het juist dat de beperking van de grondrechten gerechtvaardigd kan worden door de beperkingensystematiek van het EVRM? Ja, dat is juist. De vrijheid van vestiging is vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM. Dat is dan ook het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014. Op die vrijheid van vestiging mag dus inbreuk worden gemaakt als de maatregel bij wet is voorzien, gerechtvaardigd is, noodzakelijk is en proportioneel is. Dat is eigenlijk altijd de standaardafweging die gemaakt wordt. In dit geval is dat te onderbouwen, maar dat is niet in iedere situatie zo. Je zult het echt moeten onderbouwen vanuit de schaarste.

Hoe ziet de minister een mogelijke hogere prijsgrens in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht? Een algemeen belang op grond waarvan je eigenlijk aan woonruimteverdeling zou moeten doen, treedt in wanneer er schaarste is

aan betaalbare woningen. Als je die grens hoger stelt, zal het volgens mij steeds moeilijker zijn om de inbreuk op het EVRM goed te kunnen onderbouwen. Of het nou gaat om de vrijheid van vestiging of om de inbreuk op het eigendomsrecht, dat zal lastiger te onderbouwen zijn. Hoewel in het kader van deze wet vaak het eigendomsrecht wordt aangeroepen, is eigenlijk niet zo makkelijk na te vertellen in welke mate hier sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht. Immers, als het gaat om nieuwbouwwoningen, is de woning eigendom van de ontwikkelaar of van de bouwer op het moment dat die woning wordt gebouwd. En op het moment dat die woning wordt verkocht, is dat niet meer het geval. Maar aan wie die woning wordt verkocht, is niet per se van invloed op het eigendomsrecht. Bij huur zou je dat eigenlijk ook niet kunnen zeggen, want bij huur verandert het eigendom niet. Dus in welke mate dit wetsvoorstel überhaupt een inbreuk is op het eigendomsrecht, is nauwelijks na te vertellen.

Je zou kunnen zeggen: dat was het wel toen de bestaande koopwoningen nog onderdeel waren van deze wet. Daar raakt het inderdaad meer aan het eigendomsrecht. Maar ook op dat moment was dat maar heel gering het geval, omdat het de prijs van de woning niet beïnvloedde en omdat het ook geen invloed had op aan wie de woning verkocht mocht worden. Het was alleen zo dat als een woning onder een bepaalde prijsgrens zat, die aan een middeninkomen verkocht moest worden. Ik durf de stelling dus wel aan dat het wetsvoorstel in zijn huidige vorm eigenlijk niet of nauwelijks raakt aan het eigendomsrecht.

**De voorzitter:**

De heer Van Hattem heeft een vraag aan u.

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

Het punt is eigenlijk het volgende. Als deze wet van toepassing wordt verklaard op de nieuw te bouwen woningen, die vervolgens verkocht worden, in hoeverre kan een gemeenteraad dan nog via de huisvestingsverordening bepaalde eisen stellen ten aanzien van de verkochte woningen? Kan er bijvoorbeeld sprake zijn van een kettingbeding waarbij er alleen aan bepaalde categorieën verkocht mag worden? Of is die woning dan geheel aan de vrije markt en kan er via de huisvestingsverordening geen enkele eis meer worden gesteld ten aanzien van die verkochte woningen?

**De Jonge:**

Nee. Het poortje ga je door als je het huis krijgt, dus als je het koopt of huurt. Dan ga je het poortje door. Daarna is er geen sprake van een verlengd beding, van een ketenbeding. Je ziet dat er in anterieure overeenkomsten weleens afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld over aan wie woningen verhuurd mogen worden. Maar dat zit meer in anterieure overeenkomsten dan dat het in deze Huisvestingswet zit. Die mogelijkheden biedt deze Huisvestingswet niet. Het gaat echt over nieuw te bouwen woningen, dus over de eerste verkoop, en over huurwoningen. En dat zit in het woonruimteverdeelsysteem.

**De heer Kemperman (BBB):**

De minister zegt dat het niet ingrijpt op het eigendomsrecht. Als je 30 nieuwbouwkopwoningen realiseert onder de

grens die genoemd is en je daarbij de eis stelt dat die verkocht moeten worden aan mensen die economisch of sociaal gebonden zijn of die bepaalde voorkeursberoepen hebben, dan beperk je de groep kopers aan wie je die huizen kunt verkopen. Is de minister dat met mij eens? Stel dat je voorrang wilt geven aan leraren of agenten, dan zul je dus dertien weken moeten wachten, dan zul je moeten afwachten of die zich in voldoende mate melden. En pas dan zou je de nieuwbouwwoningen beschikbaar kunnen stellen aan eerste kopers of huurders die niet in die categorieën zitten die voorrang krijgen. Dus dan raakt het toch het eigendomsrecht van degene die de projectontwikkeling doet en de woningen in de huur of de verkoop op de markt brengt?

**De Jonge:**

Mijn stelling is dus dat dit niet of nauwelijks het geval is. Niet bij huur en nauwelijks bij nieuwbouw. Ik denk dat u precies de situatie verwoordt waarop mijn kwalificatie "nauwelijks" van toepassing is. In een anterieure overeenkomst staan zaken waar je jezelf als bouwer toe hebt verplicht, omdat je zo'n soort wederzijdse overeenkomst privaatrechtelijk hebt gesloten. Als je als bouwer in dit segment gaat bouwen, heb je waarschijnlijk in een anterieure overeenkomst je handtekening gezet onder het bouwen van woningen onder de €355.000. Het enige wat deze Huisvestingswet dan voorschrijft, is dat als je woningen verkoopt tot €355.000, je die dan verkoopt aan een leraar, een agent of een andere beroepsgroep die in de huisvestingsverordening wordt aangewezen. Dan zou je kunnen zeggen dat dat behoorlijk beperkend kan zijn, omdat je eigenlijk helemaal niet weet of je woning wel gaat verkopen. Nou, toch wel. Want van deze huisvestingsverordening kan alleen sprake zijn als er sprake is van schaarste. Want als er geen schaarste is, dan ben je als gemeente ook niet gerechtvaardigd om deze huisvestingsverordening vast te stellen. Dat maakt dus dat je wel echt kunt zeggen dat hier geen beperking van het eigendomsrecht in zit, denk ik.

Daar wil ik nog één ding aan toevoegen: bij nieuwbouw worden prijzen natuurlijk altijd geformuleerd door de verkopende partij. Die verkopende partij heeft zich dus eerst kennelijk verplicht om gesegmenteerd te bouwen, ook met een segment onder de €355.000. Hoe hoog die prijs exact zal zijn in de nieuwbouw, bepaalt de projectontwikkelaar of de bouwer, of wie dan ook, maar dat wordt dus vastgesteld. Daar wordt niet op geboden, wil ik maar zeggen. Er is dus ook geen sprake van een onderhandeling waarvan je zou kunnen zeggen: omdat je uit een kleinere vijver aan kopers moet vissen, drukt dat de mogelijkheden om een hoger bod te krijgen. Dat speelde wel bij die bestaande koop en daarom raakte dat in toenemende mate aan het eigendomsrecht. Dat was overigens zeer verdedigbaar, maar daarover waren de meningen verdeeld. Maar in dit geval kun je dat echt niet zeggen, omdat de prijs zelf wordt vastgesteld.

Voorzitter. Dan ga ik nu ...

**De voorzitter:**

Minister. Voordat u verdergaat, heeft meneer Van Hattem nog een vraag aan u. Ik denk dat het een vraag bij dat vorige blokje is.

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

Ik heb er even op zitten kauwen, maar ik zie toch nog wel een mogelijke beperking. Dat is misschien wel een situatie waarbij we het risico lopen dat het kind met het badwater wordt weggegooid. Dat is namelijk bij CPO-projecten, want die zijn er juist op gericht om betaalbaar te kunnen bouwen. Als een CPO-groep — dat is collectief particulier opdrachtgeverschap voor de kijkers thuis — het initiatief neemt daartoe, zijn zij dan ook verplicht om uiteindelijk een deel van die woningen aan te bieden in een bepaalde beroepsgroep of een categorie die is aangewezen? Hou verhoudt zich dat tot elkaar? Als de minister daar niet direct antwoord op kan geven, dan ben ik graag bereid om tot de tweede termijn te wachten.

**De Jonge:**

Ik weet zeker dat er ook bij deze vraag door een groep ambtenaren wordt meegeluisterd, dus ik ga hun zeker vragen om dit voor de tweede termijn goed voor mij op papier te zetten. Hardop denkend zou ik zeggen dat het daar niet speelt, omdat het een groep initiatiefnemers betreft die voor zichzelf gaat bouwen. Die gaat dus niets aanbieden aan de markt, want die gaat voor zichzelf bouwen. Dat werkt dus anders, maar dat gaat men eventjes na voor mij en daar kom ik dan in de tweede termijn op terug met het gedubbelcheckte antwoord.

**De voorzitter:**

Heeft u nog een aanvullende vraag, meneer Van Hattem?

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

Ja, ik heb een korte aanvullende opmerking. Het kan namelijk wel zo zijn dat zo'n groep voor zichzelf gaat bouwen, maar wel een aantal kopers zoekt binnen dat project. Dat kunnen de ontwikkelaars zelf zijn, maar een deel van die woningen kan ook weer verkocht worden als er onvoldoende gegadigden zijn. Die factor kan er dus in zitten. Dat geef ik even mee aan de ambtelijke ondersteuning.

**De Jonge:**

Dank voor het meedenken. Ik kom later terug met de beantwoording.

Dan kom ik op misschien toch het spannendste punt, namelijk de woonruimteverdeling en de bindingseisen. Allereerst is er de vraag van de VVD over de vaststelling van het percentage van 50%. Ik denk dat de heer Meijer dat gewoon terecht schetst. Zou je hoger willen? Ik weet heel zeker dat heel veel gemeenten eigenlijk hoger zouden willen en ik weet ook heel zeker dat heel veel jongeren in gemeenten eigenlijk hoger zouden willen. Ik denk dat het met name bij hen speelt. Dat heeft er natuurlijk gewoon mee te maken dat het aantal nieuw te bouwen woningen gering is. Zeker nu de bestaande voorraad geen onderdeel meer uitmaakt van het wetsvoorstel, is het aantal woningen dat je te vergeven hebt per jaar best beperkt. Stel dat je een rijtje bouwt van twintig woningen — in heel veel dorpsgemeenschappen zal dat zijn hoe "een straatje erbij" vorm krijgt — dan heb je dus maar maximaal tien woningen te vergeven. Dat is dus terecht. Men zou dus best wel meer willen, alleen hebben wij overwogen dat je eerder in conflict komt met het recht op vrije vestiging als je hoger gaat dan

die 50%. Dat is natuurlijk niet getoetst bij de rechter of zo. Maar als het een hele principiële zaak zou worden, dan zou je zelfs de situatie kunnen hebben dat deze hele bepaling onverbindend verklaard zou kunnen worden. Dat willen we natuurlijk helemaal niet. Dat risico willen we helemaal niet lopen, vandaar dat we het gewoon hebben gehouden op die 50%.

De BBB vraagt naar nadere juridische duiding van de verhouding tussen het recht op gelijke behandeling en de voorrang voor vitale beroepsgroepen. Volgens mij is dat eigenlijk de kern van de behandeling van dit wetsvoorstel. Ik snap dus heel goed dat u die vraag stelt. Ik denk dat we ten eerste moeten zeggen dat bij een hele grote schaarste, zoals we nu dus hebben, het niet-stellen van regels over een rechtvaardige verdeling ook een keuze is. Dus ja, dit is een keuze. Het is een keuze waarmee je de een dus voorrang geeft en dat betekent altijd dat de ander achteraan komt te staan. Stel dat je dat niet zou doen, stel dat je keuze niet zou maken, dan maak je ook een keuze. Dan kies je namelijk voor het recht van de sterkste of voor "wie het eerst komt, die het eerst maalt". Dat is in de huidige woningmarkt heel vaak de keuze. Het is een belangrijke verklarende factor, een belangrijke redengeving voor alle interventies die we doen in de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting.

Bij het recht van de sterkste zijn er altijd mensen die het onderspit delven. En dat zijn vaak mensen die zelf wat minder de weg weten, die net wat minder geld hebben, die in hogere mate op onze bescherming rekenen, een bescherming die ze aan onze Grondwet mogen ontlenuen. Artikel 22 geeft ons namelijk de plicht, de zorgplicht, om te voorzien in voldoende woonruimte, in voldoende woongelegenheden. Hoe groter de schaarste, hoe groter de kans, zonder nadere interventie, op het recht van de sterkste. En ik denk dat dat een grotere plicht toekent aan de wetgever, en dat zijn we met elkaar, om invulling te geven aan onze grondwettelijke opdracht op grond van artikel 22. Dat is de nadere juridische duiding.

Dan over het recht op gelijke behandeling.

**De voorzitter:**

Meneer Kemperman heeft een vraag aan u.

**De heer Kemperman (BBB):**

Toch even op dit specifieke punt. Ik wil het echt scherp krijgen. Dat bedoel ik zo constructief mogelijk. Stel dat er een huisvestingsverordening is waarin leraren voorrang krijgen, terwijl zich een bakker meldt die een winkel in het dorp wil overnemen, die zegt dat hij daar ook wil wonen en die zich ook inschrijft voor die nieuwbouwwoningen. Bakkers staan niet in de voorkeurscategorie en komen dus niet in aanmerking. Hij krijgt dus te horen dat hij er niet voor in aanmerking komt. Zou dat voor een rechter standhouden?

**De Jonge:**

Ja, zeker. Dit soort zaken zijn ook voor de rechter geweest. Het eerste wat je hierbij moet zeggen, is dat je op grond van de Huisvestingswet alleen maar tot een huisvestingsverordening kunt komen als er sprake is van schaarste. Eerst zul je als gemeente en als gemeenteraad moeten

vaststellen dat er sprake is van schaarste aan betaalbare woningen. Dat moet je eerst vaststellen. Vervolgens moet je beargumenteren waarom je leraren, agenten, verpleegkundigen inderdaad voorrang wilt geven. Het derde is dat je dat alleen maar kunt doen voor 50% van de nieuw te bouwen woningen. Je kunt het dus niet zomaar doen, je kunt het alleen maar onderbouwd doen en alleen maar als het proportioneel en noodzakelijk is. Dat is het proportioneelheidsvereiste en het noodzakelijkheidsvereiste dat voortvloeit uit het EVRM. Is er dan sprake van gelijke behandeling? Ja, want er is sprake van een gelijke behandeling van gelijke gevallen. De automonteur, waar geen schaarste aan is, is niet een gelijk geval met de leraar, waar wel schaarste aan is. Het voorbeeld is genoemd van gemeenten die zich inmiddels genoodzaakt voelen om naar een vierdaagse lesweek te gaan als gevolg van de schaarste aan leraren. Daar is zo'n evident publiek belang aan de orde dat ik me zeer goed kan voorstellen dat een gemeenteraad zegt: dan gaan we dus alles doen om te komen tot een voorrangspositie voor die leraar die we graag in de stad willen houden. Dus: gelijke gevallen moeten gelijk worden behandeld. Dat gelijkheidsbeginsel geldt hier nog steeds. Een beroepsgroep waar wel een tekort aan is en een beroepsgroep waar geen tekort aan is, zijn geen gelijke gevallen. Dat zal eerst door de gemeenteraad worden gewogen en vervolgens door de rechter.

**De heer Kemperman (BBB):**

Dat begrijp ik. Ik denk dat het ook goed is. Ook wij staan voor die leefbaarheid in die kleine kernen. Daarom is dit een goed initiatief, maar wij zien ook wel problemen. Stel dat er een grote werkgever in een dorp is die zegt dat hij voor alle categorieën geen goed personeel kan vinden. De leefbaarheid van het dorp kan gediend zijn met zijn aanwezigheid daar en met voldoende personeel. Hij wil dan al zijn functies onder die categorie laten vallen. Waar houdt het op? Dat is een beetje de vraag. Die leraar, die agent snappen we. Die verpleegkundige ook nog wel. En dan? Dat is een beetje de twilightzone die rondom deze wet hangt. Dat maakt het voor gemeenten heel erg lastig om expliciet te maken wat zij onder die schaarste verstaan. Dat is mijn zorg. Ik vraag niet direct een antwoord, maar dat dilemma zit wel in de wet.

**De Jonge:**

Absoluut is dit het dilemma. Als je voorrang verleent, is het altijd zo dat je niet met z'n allen voor in de bus kunt zitten; dat gaat niet. Als iedereen voor in de bus zit, zitten er toch ook een hele hoop achterin. Dat zien we eigenlijk bij voorrang voor alle vormen van doelgroepen. De concurrentie is levensgroot, zeker wat betreft betaalbare woningen. Daarom zal een gemeenteraad een afweging maken. Is er sprake van schaarste? Dat is de eerste vraag. Helaas is het in heel veel gemeenten niet zo heel erg moeilijk om dat te onderbouwen. Vervolgens is de vraag: welk effect heeft voorrang voor de ene beroepsgroep op andere beroepsgroepen? Daarin zal men heel goed willen kiezen. Eerlijk gezegd denk ik dat de debatten in de gemeenteraden zo zullen gaan dat er vaak meer groepen worden genoemd als suggestie, zo van: zouden we die ook niet voorrang moeten geven? Maar ik denk dat er dan altijd andere fracties zullen zijn die zeggen: als we iedereen voorrang geven, heeft de facto niemand voorrang. Daarnaast geldt natuurlijk altijd de beperking van 50%. Dat is onder meer omdat je anders een te grote mate van inbreuk hebt, niet zozeer op

het eigendomsrecht, maar op het vestigingsrecht. Dat wat betreft de juridische duiding.

Hoe moeten gemeenten dan bepalen wat vitale beroepsgroepen zijn? Gemeenten gaan daar natuurlijk zelf over. Mogen ze bepalen dat automonteurs behoren tot de schaarse beroepsgroepen? Ja, zeker. Toch denk ik dat gemeenteraden daar op een andere manier naar zullen kijken. Als leraren weinig kans hebben om in de grote stad te wonen, gaan ze vaak in omliggende gemeenten wonen. Er komen in toenemende mate vacatures op de scholen in omliggende gemeenten. Dat maakt dat leraren verleid worden om te werken op het schooltje op de hoek in plaats van in de grote stad. Dat zie je volop gebeuren. In eigenlijk alle grote steden hebben we dat de afgelopen jaren zien gebeuren. Dat is echt iets om je zorgen over te maken. De wethouders van onderwijs in de grote steden maken zich daar terecht zorgen over. Dat speelt echt minder bij andere beroepsgroepen. Bij agenten speelt dit ook. Als ze niet in de stad wonen, is het steeds moeilijker om die agenten vast te houden voor het werk in de grote stad, zeker als ze overal terecht kunnen. Denk ook aan verpleegkundigen. Het speelt bij dat type beroepsgroepen. Eigenlijk zou je kunnen zeggen dat het speelt bij de vitale beroepsgroepen, waarvan we in coronatijd hebben gezegd: dit zijn echt vitale beroepsgroepen. Daar speelt dit eigenlijk misschien wel het sterkst.

Hoe bepalen gemeenten dit? Door een politiek debat te hebben, zoals wij dat hier ook hebben. Ik denk dat het echt een debat is dat op gemeenteraadsniveau thuisheert. Zodoende komt men voor de huisvestingsverordening tot een onderbouwde keuze welke beroepsgroepen vitaal zijn. Ik bedoel dat er een tekort aan is en dat het met voorrang verlenen van de huisvestingsvergunning bijdraagt aan het wegwerken of het terugdringen van dat tekort.

Kan het werken in het gevangeniswezen onderdeel zijn van een vitaal beroep? Ja, in wezen wel. Maar dat is wel een hele lokale situatie. Ik kan mij eerlijk gezegd wel een paar plekken voorstellen waarvoor je dat zou kunnen onderbouwen.

Vallen zzp'ers dan buiten de boot? Nee, dat hoeft niet. Het type arbeidscontract is dan niet relevant.

Wat als je na het toekennen van je huis opeens een ander beroep gaat doen? Dat was ook nog een vraag. Als je eenmaal door het poortje bent, ben je door het poortje. Dat wordt niet gecheckt. Dat zou natuurlijk ook ondoenlijk zijn.

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

De zorg zit bij mij nou juist in het feit dat de gemeenteraden dit moeten vaststellen zonder dat er een heel helder kader is. De zzp'ers kunnen er in bepaalde gevallen onder vallen en in bepaalde gevallen niet. Krijg je op deze manier in de uitvoering van deze wet niet een situatie waarin het weinig eenduidig en weinig helder is welke gevallen waaraan moeten voldoen? Ik bedoel dat je op deze manier heel veel verschillen per gemeente gaat krijgen. Kortom, hoe gaat dit op een eenduidige manier in de uitvoering landen?

**De Jonge:**

Het is niet normaal; dit is zo georkestreerd. Ik kwam namelijk net toe aan de vraag van de heer Kemperman: hoe zorgen

we voor een beetje eenduidigheid in de uitvoering? U geeft een pass zoals eigenlijk alleen Hartman dat kan doen, en ik kan hem zo inkoppen, zeggen wij als Feyenoorders onderling.

**De heer Van Hattem (PVV):**  
Vergeef mij mijn ongeduld.

**De Jonge:**

Maar het is terecht. Je moet de gemeenten een beetje guidance bieden bij de toepassing hiervan. Dat doen we eigenlijk door twee stukken te maken. Het ene stuk is een modelverordening; dat doen we natuurlijk heel vaak. De VNG is daarbij in the lead, maar wij helpen daarbij. En we doen het door een handreiking te maken. Ook daarbij is de VNG in the lead, maar wij helpen daarbij. In gezamenlijkheid maken we dus zowel de handreiking als de modelverordening. Onze ervaring is dat de gemeenten daar eigenlijk altijd gebruik van maken. Zo zorgen we voor die eenduidigheid. Dat over de vitale beroepsgroepen.

**De voorzitter:**

Een korte vraag, meneer Van Hattem.

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

Ja, kort. Ik vind dat daar nou net het punt in zit. De minister had het al toegezegd in de schriftelijke beantwoording, maar wij moeten als Eerste Kamer de wet natuurlijk ook kunnen beoordelen op basis van uitvoerbaarheid. Nu is het een klein beetje koffiedik kijken welke aspecten er uiteindelijk in die modelverordening en in die handleiding gaan landen waarop zo'n gemeenteraad kan gaan toetsen. Ik had toch graag een iets uitgebreidere reactie van de minister. Waar denkt hij dan aan? Wat zijn de criteria die in die modelverordening en in die handleiding terecht gaan komen? Nu kunnen wij op het punt van de uitvoerbaarheid geen goede afweging maken wat mij betreft.

**De Jonge:**

U gaat natuurlijk zelf over dat laatste. Ik zou denken dat u dat wel kunt, omdat u hier de wet voor zich heeft liggen. In de wet staat gewoon het handelingskader. Dat handelingskader is eigenlijk heel duidelijk over in welke situatie het wel en niet mag en ook over wat er nodig is om dat te kunnen onderbouwen. Ik gaf u zojuist de interpretatie van de werking van het EVRM, het recht op vrije vestiging en hoe de afweging moet worden gemaakt. Daarbij worden de proportionaliteit en de noodzakelijkheid gewogen. Dat betekent dat het handelingskader voor de gemeente allereerst is het overtuigend vaststellen van schaarste, namelijk schaarste aan betaalbare woningen. Als er vervolgens een keuze wordt gemaakt voor een van de bindingsvereisten, niet slechts voor de lokale binding maar ook voor de economische binding, dus welke beroepsgroepen je zou willen hebben, of de maatschappelijke binding, zul je ook moeten onderbouwen waarom je die keuze maakt. Dan zul je ook moeten onderbouwen waarom je denkt dat een huisvestingsverordening die aan een bepaalde beroepsgroep of bepaalde beroepsgroepen de mogelijkheid geeft van voorrang voor 50% van de nieuwbouwwoningen en voor 50% van de huurwoningen, helpt bij het terugdringen van de

schaarste voor die beroepsgroepen. Dat biedt gewoon het kader op grond waarvan u kunt besluiten over de uitvoerbaarheid ervan. Hoe dat dan in een verordening eruitziet, dat werken we samen met de gemeenten uit. Maar dat doen we natuurlijk vaker op deze manier.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem, heel kort, want u bent nu aan uw vierde interruptie.

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

Heel kort. Het gaat juist om het aanwijzen van de beroepsgroepen: welke beroepsgroepen zijn vitaal? Daar moet een afwegingskader voor zijn bij die gemeenteraden. Dit is meer het algemene proces. Het gaat echt specifiek om waarom een beroepsgroep vitaal moet zijn.

**De Jonge:**

De noodzaak om te onderbouwen dat een beroepsgroep vitaal is, vloeit voort uit de wet. Dat is het wettelijke vereiste. Daar stemt u volgende week over. De onderbouwing als zodanig wordt natuurlijk door een gemeente gemaakt, door een gemeenteraad. In die handreiking komen natuurlijk suggesties te staan wat daarvoor nodig is. Er is geen beroepsgroep die we als zodanig op wettelijke gronden zouden willen uitsluiten van het vitaal kunnen zijn. Alleen weten we dat het vaak gaat over leraren, over agenten en over verpleegkundigen.

De heer Rietkerk vraagt of het ook kan gaan over het gevangenispersoneel. Natuurlijk kan het ook gaan over gevangenispersoneel, maar dan zul je dat moeten onderbouwen. Dat kan je niet onderbouwen in Rotterdam; dat weet ik heel zeker. Dat zou je misschien wel kunnen onderbouwen in een locatie buiten de Randstad waar een grote gevangenis is. Bijvoorbeeld in Vught zou je dat misschien wel kunnen onderbouwen.

**De heer Hartog (Volt):**

Ik was niet van plan te interveniëren, maar de antwoorden roepen een vraag bij mij op waar u misschien wat meer tijd voor nodig heeft. Het mag ook in tweede termijn. Zouden deze gemeentelijke verordeningen, wanneer we de Grondwet wijzigen en een bindend correctief referendum gaan invoeren, ook onderwerp van zo'n bindend correctief referendum kunnen worden?

**De Jonge:**

Even denken. Niet hier, denk ik. Ik denk op gemeentelijk niveau, lijkt mij. Overigens hebben we natuurlijk net de grondwetsherziening in eerste lezing gehad. Die moet nog in tweede lezing en daar moet vervolgens ook nog de wet bij die daar dan vorm en inhoud aan geeft. Ik zou denken dat die grondwetsherziening zag op wet- en regelgeving die wij hier behandelen, niet zijnde de Grondwet. Er was dus een beperkt aantal onderwerpen waar het over zou kunnen gaan. Volgens mij zouden lokale verordeningen ook op basis van lokale regelgeving referendabel kunnen zijn. Die grondwetswijziging doet daar niet aan toe of af.

De heer **Hartog** (Volt):

De grondwetswijziging geeft juist op regionaal en lokaal niveau de mogelijkheid om een correctief bindend referendium in te voeren, vandaar dat ik mijn vraag stel.

**De Jonge:**

Ik kom er in de tweede termijn met een buitengewoon uitgewerkt antwoord op terug. Dat is al de tweede bestelling voor de tweede termijn.

Dan ga ik naar de sociale koop. De Partij van de Arbeid, of de Partij van de Arbeid-GroenLinks, vroeg naar de beperking van de betaalbaarheidsgrens. Het doel is natuurlijk om de lage inkomens en de middeninkomens een kans te geven. Zou je die betaalbaarheidsgrens ook hoger kunnen vaststellen? Dat was de vraag van de heer Rietkerk. Dat wordt dan al vrij snel te beperkend. Het is dan steeds moeilijker om de relatie te leggen met het doel dat je hebt. Dat zal dus niet zo makkelijk gaan. Kan die grens ook lager worden gelegd? Ja, die kan natuurlijk lager worden gelegd, maar dan beperk je 'm. Je mag 'm overigens wel lager leggen. Maar komen er dan meer woningen ter beschikking? Ik denk het niet; dan komen er juist minder woningen ter beschikking.

Het is belangrijk dat je deze betaalbaarheidsgrens niet los kunt zien van het volkshuisvestelijk beleid. Daarom gaat de Wet regie op de volkshuisvesting voorschrijven dat gemeenten, evenals provincies, een volkshuisvestelijk programma moeten maken. Die beide volkshuisvestelijke programma's zullen in lijn moeten zijn met het rijksvolkshuisvestelijke programma, waarin staat dat twee derde van de woningen betaalbaar zal moeten zijn. Dat wordt een instructieregel onder de Omgevingswet. Zo gaat dat hele beleid natuurlijk werken. Daarom is het een vreselijk goed idee om dat beleidsdebat te voeren in januari, zodat we dat in samenhang kunnen zien.

Waarom die €355.000? Die is eigenlijk heel pragmatisch vastgesteld. We hadden ooit in beleid altijd de koppeling tussen de NHG-grens en de betaalbaarheidsgrens. Er werd altijd gezegd: NHG is betaalbaar. Maar ik moest de NHG-grens tot flink boven de €400.000 op gaan trekken, om meer kopers gewoon de bescherming van de nationale hypotheekgarantie te geven. Maar betaalbaarheidsgrenzen ver boven €400.000, met een rente van 5%, slaan natuurlijk nergens op. Daarom heb ik dus gekozen voor een loskoppeling van de NHG-grens van dat moment, de €355.000 als betaalbaarheidsgrens, en voor de ophoging van de NHG-grens. Vervolgens hebben we ervoor gekozen om de betaalbaarheidsgrens wel jaarlijks te indexeren. Zo gaan we van €355.000 in 2023 naar €390.000 in 2024. Vind ik €390.000 dan betaalbaar? Nou, dat hangt een beetje af van wat je verdient. €390.000 is natuurlijk een heel fors bedrag. Er zit gewoon een groot verschil tussen wat je daarmee in de Randstad kunt bouwen en betalen — dat heeft natuurlijk alles met de grondprijzen te maken — en wat je daar buiten de Randstad mee kunt.

Het prijsopdrijvende effect van het huidige wetsvoorstel acht ik wel gering, eerlijk gezegd. Je zou kunnen zeggen dat partijen die nieuwbouwwoningen neerzetten hier geen zin in zouden kunnen hebben en daarom juist duurdere woningen zouden willen programmeren. Maar bij de programmering van woningen zijn juist in toenemende mate

de gemeenten aan zet. Die maken afspraken over te programmeren woningen. Waar gemeenten dat, denk ik, de afgelopen tien jaar veel te weinig hebben gedaan, zie je nu juist dat gemeenten zeggen: wij willen dat twee derde betaalbaar is, ook in deze segmenten. De betaalbaarheidsgrenzen worden dus niet via dit wetsvoorstel bepaald, maar eigenlijk via anterieure overeenkomsten en via bestemmingsplannen.

Blijft de vergunningplicht van nieuwbouwwoningen van kracht naar de tweede eigenaar? Die vraag heb ik al beantwoord. Het antwoord is nee.

Dan een reactie op de brief van Aedes. Daar vroeg de BBB om. Die brief heeft een paar punten. Het eerste is: niet meer ruimte geven voor lokale bindingseisen. Daar zijn we het mee oneens. Op zich is het vanuit het oogpunt van een woningcorporatie wel begrijpelijk dat je dat vindt. Het geeft je namelijk meer ruimte om mensen te kunnen spreiden over de regio als geheel. Dat laat onverlet dat daar ook iets tegenover staat. Lokale binding is juist ook een goed idee, omdat heel veel jongeren en ouderen heel graag op het dorp willen blijven wonen, zodat ze bijvoorbeeld in de buurt van mantelzorgers kunnen blijven wonen. Daarin hebben wij deze belangenafweging gemaakt. Ik denk dat die zeer verdedigbaar is.

Het tweede punt is: duidelijk maken wanneer bindingseisen mogen worden gesteld. Dat kader wordt in de wet geboden: dat mag alleen als er sprake is van economische, maatschappelijke of lokale binding. Dat wordt verder uitgewerkt in de handreiking die we met de VNG maken. Daarin sluiten we, denk ik, al best aan bij wat Aedes hiervan vindt.

Aedes is een voorstander van de uitbreiding van de reikwijdte naar bestaande koopwoningen. We've been there; daar hebben we het over gehad. Ik wijs de hele tijd naar u, meneer Meijer, maar u heeft er natuurlijk helemaal geen schuld aan. Ik bedoel het dus ook niet persoonlijk, helemaal niet zelfs. Maar laat ik even terugkomen op de toezegging aan de Partij van de Arbeid. Ik ga namelijk graag binnen drie jaar evalueren. Dan zullen we kijken of er op dat moment wel draagvlak is voor die uitbreiding.

De leefbaarheid als grondslag voor woonruimtevoorraadbeheer. Daar kom ik zo meteen op. We doen dat juist. We zijn het daarover erg eens met Aedes. Aedes vraagt daarbij wel of er bij de toepassing van dit criterium ook schaarste aangetoond moet worden. Het antwoord is: dat hoeft dus niet. Leefbaarheid is straks namelijk een apart criterium bij het woonruimtevoorraadbeheer. Sorry, ik haal even twee dingen door elkaar. Het gaat nu over leefbaarheid als grondslag voor woonruimteverdeling. Als grondslag voor woonruimtevoorraadbeheer wordt het juist toegevoegd. Dan is het ook niet nodig dat er ook nog apart schaarste wordt aangetoond; leefbaarheid is dan eigenlijk voldoende argumentatie. Leefbaarheid als grondslag voor woonruimteverdeling klinkt sympathiek, maar betekent in de praktijk dat er onderscheid wordt gemaakt op grond van sociale kenmerken. Dan zou je bijvoorbeeld kunnen zeggen: omwille van de leefbaarheid willen we alleen nog maar bepaalde inkomensgroepen huisvesten. Dan krijgen we eigenlijk dat de Rotterdamwetmaatregelen op het hele land van toepassing worden verklaard. Daar zou ik dan weer niet zo heel erg voor zijn.



We gaan overigens wat mij betreft wel het toepassingsbereik van de Rotterdamwet verbreden, namelijk naar zowel de grote steden als de regio's aan de randen van het land. Dat is eigenlijk vanuit dezelfde argumentatie, namelijk dat de stapeling van problematiek ook in regio's aan de grens zó groot is, dat je misschien wel aanvullende wettelijke mogelijkheden zou willen. Die kunnen best gaan over woonruimte, dus over het fysieke domein. Maar dat moet wel telkens met een verzwaarde toets, dus het moet niet zomaar generiek op het hele land van toepassing zijn. Ik denk dat daarvoor te weinig argumentatie is. Die zwaardere procedure behelst onder andere dat ik daar toestemming voor moet geven, zoals ik dat nu ook moet bij de toepassing van de Rotterdamwet.

Over de grotere rol van de provincies is Aedes verheugd. Kortom, u benoemde de brief als een hele kritische reactie, maar ik heb hem deels gezien als kritiek die ik ken en deels juist als ondersteuning van de keuzes die we maken.

Dan ga ik door naar de vragen over het woonruimtevoorraadbeheer. Dat is eigenlijk maar één vraag, van de Partij voor de Dieren: hoe kijk ik aan tegen een versoepeling van het verbod om woonruimte tot twee woningen te verbouwen, voor meer ruimte zonder splitsing van eigendom? Ik denk, maar weet niet helemaal zeker, dat u daarbij de Amsterdamse situatie op het netvlies heeft. Daar hoor ik deze vraag zelf in ieder geval vaak. Kijk, gemeenten mogen dit soort keuzes zelf maken. Dat is belangrijk omdat het over echt lokale aangelegenheden gaat. Als je generiek de mogelijkheden voor splitsing zou verruimen, dan betekent dat heel vaak dat situaties waarin de schaarste heel groot is — neem bijvoorbeeld Amsterdam, maar neem ook bijvoorbeeld mijn eigen oude wijk Carnisse — heel vaak worden aangegrepen om heel erg te gaan verkameren en heel veel kleine woninkjes te maken. Dan houd je qua woonruimte, zoals je bijvoorbeeld in Amsterdam ziet, op de vrij korte termijn nauwelijks meer appartementen van 50, 60, 70 vierkante meter over. Die worden dan allemaal opgesplitst, waardoor je allemaal hele kleine appartementjes overhoudt, met overbewoningsconsequenties tot gevolg. Dus ja, je zou daarmee aan meer mensen woonruimte bieden. Dat is zo. Wellicht dat het ook best een idee zou zijn om meer ruimte te creëren op basis van de lokale verordening. Neem bijvoorbeeld die Amsterdamse situatie. Maar ik wil dat echt het lokale debat laten. Ik vind dus echt dat dat debat in de gemeenteraad van Amsterdam thuishoort en niet hier, omdat ik het gerechtvaardigd vind dat men keuzes maakt, juist met de leefbaarheid op het netvlies.

**De heer Koffeman (PvdD):**

Ik begrijp de overweging van de minister, maar het gaat er juist om dat artikel 21, lid d, van de Huisvestingswet verbiedt om die splitsing van een woning mogelijk te maken. Dus het pleidooi van de minister om splitsing een lokale verantwoordelijkheid te laten zijn, vind ik een heel goed idee, maar dat staat op gespannen voet met artikel 21, lid d. In die zin is het bijvoorbeeld een hele merkwaardige situatie dat mensen die dat willen inmiddels vergunningsvrij een mantelzorgwoning kunnen bouwen, maar dat het op gespannen voet met dat zojuist genoemde artikel staat als ze die in hun eigen huis willen realiseren. Dus door de gelegenheid te bieden om een huis in twee woongelegenheden te splitsen, bijvoorbeeld in een mantelzorgsituatie, maar dan niet met een huis op het erf maar met een huis in de woning, zou je een extra mogelijkheid bieden die op

een geen enkele wijze de gemeentelijke autonomie aantast, sterker nog: die daar meer ruimte voor biedt.

**De Jonge:**

Dat moet ik even nagaan, want ik ben me er eerlijk gezegd niet van bewust dat dit een beperking zou opleveren voor mantelzorgwoningen. Laat me dit even nagaan; ik kom ook hierop terug. Dat is al een derde bestelling voor de tweede termijn. Zo had ik er zelf niet tegen aangekeken. Ik moet daar eventjes op terugkomen.

Dan kom ik bij het blokje overig, het dikste blokje. Een deel van de overige issues gaan echt over deze wet, maar een ander deel van de overige issues eigenlijk nauwelijks. Daar ga ik dus heel kort op in, als u dat goedvindt, onder verwijzing naar dat idee voor dat beleidsdebat. De eerste vraag is: kan de minister een integrale analyse maken van de woningmarkt, inclusief een beschouwing van hoe alle wetten en dit wetsvoorstel met elkaar samenhangen? Dat kan ik zeker, maar dan wordt het wel heel laat en dat vindt de voorzitter vast niet goed.

Misschien toch een paar dingen die ik ook in reactie op uw betoog zou willen zeggen. Het eerste is dat wij eigenlijk vanaf de start van deze kabinetsperiode vanuit het regeerakkoord de opdracht hebben meegekregen en ook hebben gevoeld om de regio op de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening te hernemen. Dat betekent dat we het departement weer hebben heropgericht, maar dan binnen BZK. Dat betekent ook dat we een Nationale Woon- en Bouwagenda hebben gemaakt, een brede analyse van de woningmarkt en wat daaraan te doen is. Dat heeft geleid tot een zestal programma's: een programma op woningbouw, een programma op betaalbaar wonen, een programma op verduurzamen, een programma op leefbare wijken, een programma op ouderen en een programma op huisvesting van bijzondere doelgroepen. Er zijn dus zes programma's onder die Nationale Woon- en Bouwagenda. Daarover hebben we inderdaad provinciale afspraken gemaakt en regionale woondeals gesloten. We hebben allerlei financiële stimuleringsarrangementen tot stand gebracht. Die hebben inderdaad ook weer hun invloed op de nationale prestatieafspraken die we met de woningcorporaties hebben gemaakt. Gemeenten maken diezelfde afspraken met hun lokale woningcorporaties. Zo is dat een heel samenhangend bouwwerk geworden waar we in samenhang op sturen. Over al die programma's krijgt u in het voorjaar een voortgangsbrief en in het najaar dus de Staat van de Volkshuisvesting. Nogmaals, neem 'm mee; het is sinterklaas.

Vervolgens gaan we ook kiezen voor codificatie van alles wat we in gang hebben gezet en van alle regiemogelijkheden die we onszelf weer hadden toebedeeld. Dat doen we in de Wet regie op de volkshuisvesting. Die behandelen we in het eerste kwartaal van volgend jaar. Zo hangen die dingen dus inderdaad nogal met elkaar samen.

Ik heb zitten denken over wat ik daar nog aan toe zou kunnen voegen in uw richting. Toen kwam ik voor mezelf erbij uit dat je ook wilt weten welke markteffecten maatregelen hebben. Ik noem bijvoorbeeld de volgende heel levendige discussie. Als je de middenhuur reguleert, is dat goed voor mensen met een middeninkomen. Daar willen we allemaal goed voor zorgen: die hebben meer bescherming nodig en

dat is onze grondwettelijke opdracht. Maar als je de middenhuur reguleert, beperk je de mogelijkheid voor beleggers om hun rendement te maximaliseren. Dat is ook zo; het is eerlijk om dat te zeggen. Als je de huurprijsindexatie maximeert — dat doen we — beperk je de mogelijkheid om de huurprijzen jaarlijks te verhogen en daarmee bijvoorbeeld nieuwe inkomsten te verwerven die je weer zou kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld de verduurzaming. Zo hangen alle maatregelen inderdaad heel erg met elkaar samen.

Als ik me nou eens helemaal richt op die markteffecten — dat doe ik dan bij gelegenheid van het wetsvoorstel Betaalbare huur, want daarbij speelt dit nogal en daarbij gaat deze discussie natuurlijk in alle levendigheid losbarsten of is die al best anderhalf jaar geleden losgebarsten — wil ik die heel graag rationaliseren: wat is het markteffect van de maatregel die je neemt? Soms zie je berichten of interviews met mensen over dat wetsvoorstel en zou je denken dat de hemel naar beneden komt als je dat wetsvoorstel invoert. Dan ga je je daar nog eens beter in verdiepen en zie je bijvoorbeeld dat eigenlijk 60% van alle huurprijzen nu allang op dat niveau zit en dat de rendementsverwachting eigenlijk veel harder wordt beperkt door de rentestijging en door de fiscale arrangementen dan door eventuele huurprijsregulering. Dan zie je dat allerlei negatieve effecten van nu op de woningmarkt worden toegedicht aan een wetsvoorstel dat nog bij de Kamer moet komen.

Ik denk dus dat het heel zinvol is om dat soort nuchtere rationalisaties eens op papier te zetten en dat het heel interessant kan zijn om die te bespreken. Voor alle punten met betrekking tot de stand van zaken ten aanzien van het beleid verwijs ik dus toch naar de Staat van de Volkshuisvesting. Daarbij gaat het ook om: hoe gaat het nou eigenlijk op de woningmarkt, hoe zit het nou eigenlijk met betaalbaarheidsnormen en hoe zit het eigenlijk met de voortgang van onze aanpak? Daar richt ik me echt eventjes op die Staat van de Volkshuisvesting. Maar daar waar het echt over de markteffecten gaat, ben ik zeer bereid om bij gelegenheid van het wetsvoorstel voor de betaalbare huur u een extra brief te doen toekomen waarin we dat ook onderbouwen. Dat lijkt me goed om te doen. Dat rationaliseert ook het beleidsdebat, denk ik, dat we hebben in het eerste kwartaal.

Dan ga ik voort met een andere vraag. De ChristenUnie vroeg naar de brede stand van zaken. Daarin kom ik u graag tegemoet, maar dat doe ik dus even in het debat dat we dan zouden kunnen gaan hebben.

Dan kom ik bij de vraag over Coen Teulings, en of ik zou willen reageren op hetgeen hij heeft gezegd. Er is vandaag middels een ingezonden stuk in Het Financieel Dagblad gereageerd op Coen Teulings, met als titel: "Teulings zit vast in de mythes van de jaren 80". Dat is natuurlijk niet mijn kwalificatie, want dat is de kwalificatie van de auteurs van dit stuk, maar ik kan ook niet zeggen dat ze heel erg ongelijk hebben. Het punt is namelijk als volgt. Op het verhaal valt heel erg veel af te dingen, maar als je het hoort, dan is dat een verhaal waar nog helemaal het geloof in doorklinkt dat de markt het beste af is zonder overheidsinterventie, dat de markt dan als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht brengt en dat de optelsom van alle decentrale beslissingen als vanzelf ons grote volkshuisvestelijke vraagstuk wel gaat oplossen. Dat experiment hebben we de afgelopen tien jaar gehad, en kijk waar we nu staan: het

woningtekort bedraagt bijna 400.000 woningen, er zijn enorme betaalbaarheidsproblemen voor middeninkomens en voor mensen met lage inkomen en er zijn gigawachtlijsten voor de sociale woningbouw. Het is dus niet mijn verhaal om dan een pleidooi voor non-interventie te willen voeren en om dan iedere interventie als iets te willen zien dat eigenlijk de markt dwarszit. En ik geloof dat dat, gelukkig, het verhaal is van steeds minder mensen. Dit is nu echt een verhaal dat we hebben gehad en waarvan we ook de schadelijke effecten hebben gezien.

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

Maar is het niet zozeer een factor van marktfalen, maar eerder van het feit dat er geen grip is op migratie? Daar begon de minister zijn eigen betoog mee. Is er niet een dusdanig migratieoverschot dat de woningmarkt het gewoon niet meer aankan? Is in plaats van de liberalisatie van regels, die het allemaal veroorzaakt zou hebben, niet het migratieoverschot de voornaamste factor waardoor die markt zo overspannen is geraakt?

**De Jonge:**

Beide, denk ik. Het is beide. Volgens mij moet je er niet een of-of van willen maken. Overigens relativeert Teulings in zijn betoog ook het idee dat migratie een probleem zou zijn voor de woningmarkt. Ook dat deel van zijn verhaal zou eigenlijk niet en ik denk, als ik u zo hoor, u ook niet. Dus ik denk dat het beide is. Er is een gebrek aan regie op de volkshuisvesting en een gebrek aan grip op migratie; het is beide.

Dit debat hebben we eerder gehad, en daarom wil ik dit ook wel toevoegen. Het enkele feit dat wij met elkaar veel te weinig woningen hebben gebouwd en veel te weinig betaalbare woningen hebben gebouwd, is een verwijt aan onszelf. Dit is dus een verwijt aan overheden. Dit is een constatering van allerlei vormen van marktfalen of een constatering van allerlei vormen van externe factoren die het bouwen van betaalbare woningen gewoon bemoeilijken, zoals de gestegen rente. Maar het is in ieder geval geen punt van verwijt in de richting van die statushouder, die hier gewoon is en die hier op grond van de wet ook mag blijven en gewoon recht heeft op een woning, zoals we in Nederland allemaal recht hebben op voldoende wooneigenheid. Ik vind dus dat je daarin wel genuanceerd moet zijn. Natuurlijk, de bevolking is veel harder gegroeid dan we kunnen hebben. En natuurlijk, als je het heel erg vereenvoudigt, zou je kunnen zeggen dat we er de komende jaren goed aan doen om er meer woningen bij te krijgen dan mensen, omdat we anders het woningtekort nooit oplossen. Dat eenvoudige sommetje kunnen we dus met elkaar maken, maar laten we daar nooit een verwijt in de richting van statushouders van maken terwijl wij zelf met elkaar niet in staat zijn gebleken om voldoende betaalbare woningen te maken. Dat is een verwijt dat hen niet treft. Dat treft ons met elkaar. Zij zaten toen niet in het kabinet, in de Tweede Kamer, in de Eerste Kamer of in de gemeenteraad. Dat waren wij. Zo moeten we er dus ook over willen spreken, denk ik.

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

Het verwijt is natuurlijk geheel aan de minister — dat neem ik graag ter harte — en niet aan de statushouder. Maar het

punt is het volgende. Wij geven als overheid die voorrang op de woningmarkt. Maar het is ook een feit dat de bevolkingsgroei van een dermate grote omvang is dat het niet meer houdbaar is. Mijn vraag aan de minister is dus simpel. We kunnen wel steeds dit soort maatregelen nemen en nieuwe wetten blijven maken om het lek een klein beetje te dichten, maar is het niet veel belangrijker dat er nu eerst een slot op de deur komt, of dat in ieder geval de kraan een stuk dichtgaat ten aanzien van migratie, om daar echt iets aan te kunnen doen? Anders kun je oneindig maatregelen blijven nemen. Je kunt hier niet tegenop blijven bouwen. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

**De Jonge:**

Dat weet u, want dat gesprek hebben we vaker gehad. Ik vind dat we inderdaad veel meer regie zouden moeten voeren op de volkshuisvesting en dat we weer grip moeten gaan krijgen op migratie. Daar zijn we veel te lang veel te schouderophalend aan voorbijgegaan. Migratie moet weer echt een beleidsonderwerp vanuit het politieke midden zijn. We zijn in het politieke midden ten onrechte een beetje om dat onderwerp heen gelopen, zou je kunnen zeggen. Dat is, denk ik, heel onverstandig geweest. Het is ook een van de verklaringen voor de verkiezingsuitslag van anderhalve week geleden. Dus inderdaad meer grip op migratie, maar dat laat onverlet dat we moeten oppassen dat we vanwege het feit dat we op dit moment onvoldoende betaalbare woningen hebben, de schuld daarvoor neerleggen bij statushouders. Overigens, zij hebben er ook geen schuld aan dat wij zelf onvoldoende in staat zijn gebleken om grip te krijgen op migratie. Dus ik denk dat we telkens wel met die nuance hierover moeten willen spreken. En we groeien harder dan we kunnen hebben op dit moment. Dat is ook een ding dat zeker is.

Welk beleidsdomeinen van andere collega's zullen we nog meer behandelen, voorzitter?

**De voorzitter:**

U bent zo ver?

**De Jonge:**

Nou, ik ben altijd zo ver, maar ik heb nog een paar vragen te doen.

**De voorzitter:**

Oké. U keek mij namelijk zo aan van "ik ben zo ver", dus begon ik te twifelen en dacht: we zijn toe aan de dinerpauze. Maar we moeten ons dus nog even inhouden.

**De Jonge:**

De meeste voorzitters grijpen op enig moment in als ik al te zeer op beleidsdomeinen van collega's zit, maar u doet dat niet en daar geniet ik zó van.

**De voorzitter:**

Ik moet zeggen dat ik enigszins begon te twifelen. Ik dacht "laat ik eens een beetje aardig zijn vanavond en u wat ruimte geven", maar we krijgen wel allemaal een beetje trek, hoor.

**De Jonge:**

Ik geniet ook van die ruimte, maar ik zal me weer disciplineren, voorzitter.

Waarom houdt de regering vast aan de wettelijke taakstelling voor statushouders? Dat is dan weer wel mijn beleids-terrein. Overigens, dat wordt met deze wijziging van de Huisvestingswet niet gewijzigd. Het staat wel in de Huisvestingswet. Eigenlijk betreft het hier een hele getalsmatige, logische oplossing. Als je namelijk niet de taakstelling opneemt in de wet, dan zal je zien dat gemeenten niet geneigd zullen zijn ook heel veel statushouders te huisvesten. Dan zou je kunnen zeggen "dat is mooi, want dan zijn er meer woningen voor onze eigen mensen", zoals ik nog weleens in PVV-kringen hoor zeggen. Maar ja, in dezelfde PVV-kringen is het niet heel erg gebruikelijk om enthousiast te zijn over het bijplaatsen van nieuwe azc's. Het punt is een beetje dat als mensen met een status geen woning kunnen krijgen, ze blijven wonen in een azc. Als mensen met een status blijven wonen in een azc heb je dus meer azc's nodig om asielzoekers te huisvesten en dus zal je dan vaker op de deur moeten bonzen van de gemeenten om te zeggen: doe ons nou eens even een locatie voor een nieuw azc. Dus eigenlijk is het gewoon uit logica. Die wettelijke taakstelling is er uit logica. Anders blijft iedereen met een status in een azc wonen. Dan krijg je steeds meer azc's en dat wilt u niet en ik ook niet trouwens. Dus daarom is het logisch om deze mensen ook een start te laten maken.

Dat brengt mij bij een ander argument. Mensen die een status hebben, hebben hier terecht een verblijfsvergunning gekregen — daar heeft de rechter over geoordeeld — omdat ze zijn gevluht uit een situatie waar ze voor moesten vluchten. Daarom mogen ze hier blijven en omdat ze hier mogen blijven, moeten ze hier ook integreren. En je integreert aanzienlijk beter in een huis dan in een azc.

Premie A-woningen, is dat een goed idee? In 1988 zijn die afgeschaft, toen wij het EK voetbal wonnen. Maar we zijn nu het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen aan het inrichten en dat lijkt best wel op die premie A-woningen van vroeger.

Dan de mogelijkheden van een lagere grondprijs. Dat betreft eigenlijk het hele grondbeleid. Dus laten we dat nou naar januari verplaatsen. Er zijn zeker mogelijkheden maar, zoals gezegd, betreft dit het hele grondbeleid.

Afzien van duurzaamheidseisen is heel onverstandig. Dat leidt namelijk tot niet of onvoldoende duurzame woningen, wat weer tot hogere energierekeningen leidt. Dus onvoldoende duurzame woningen is iets heel vervelends voor de mensen die er straks in moeten wonen. Het is juist heel verstandig om wat betreft die duurzaamheidseisen de lat zo hoog mogelijk te leggen. Daar knapt iedereen van op.

Dan de parkeermogelijkheden. Ja, dat is het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam. Daar heb ik ook een opvatting over, maar ik denk dat ik die nu niet moet geven.

Dan de verruiming van de fiscale norm voor hospita. Die mag nu bijna €6.000 belastingvrij aan huurinkomsten innen. Dus als je ze nog meer belastingvrij zou willen laten innen, dan moet die huurder dat gaan betalen. Dat zou voor een hospita kamer meer dan €500 betekenen. Dat zal best ergens voorkomen, bijvoorbeeld in Amsterdam, maar ik denk niet

dat we dat als logisch moeten willen zien. Dus ik denk dat het niet nodig is.

**De heer Koffeman (PvdD):**

Als ik de minister goed begrijp, zegt hij: als je een heel groot huis hebt en je kamers wil verhuren en je dan €500 vraagt voor een kamer, wat niet veel is ...

**De Jonge:**

Nou, bij een hospita?

**De heer Koffeman (PvdD):**

Bij de huidige huurprijzen van studenten is dat niet veel.

**De Jonge:**

Maar bij een hospita wel, hoor, ook nu — maar misschien niet in Amsterdam?

**De heer Koffeman (PvdD):**

Maar goed, als je twee kamers verhuurt, dan gaat het dus al niet meer.

**De Jonge:**

Dat is waar. Maar als je een huis met zo veel kamers hebt, dan weet ik ook niet of dit belastingvoordeel je dan echt over de streep gaat trekken. Maar goed, hou me 't ten goede. Laat ik het volgende zeggen. We nemen het mee, want we kijken naar hoe we de bestaande voorraad ... We hebben het heel vaak over nieuwbouw, maar we hebben al 8 miljoen woningen gewoon staan. We weten dat er zo'n 900.000 mensen alleen wonen in een woning met meer dan 90 vierkante meter en met drie kamers of meer. Het potentieel voor hospita's is dus enorm. Je kunt overigens ook gewoon een kamer verhuren als je samenwoont en je kinderen net de deur uit zijn. Het potentieel is dus waarschijnlijk nog veel groter. We moeten alles doen om te zorgen dat we de hospita weer een beetje nieuw leven in gaan blazen. Dat werkte vroeger, in de grote woningnood na de oorlog, dus waarom zou dat nu eigenlijk niet werken? Maar dat geldt niet voor alle situaties, hè. Het is niet dé oplossing, maar wel een oplossinkjé voor het grote probleem.

Dan de funderingsschade en het waterlabel. Kijk, je moet ervoor oppassen dat je naast het energielabel een ander label invoert op grond van de informatie zoals we die nu beschikbaar hebben. Die is namelijk nog vrij grofmazig, terwijl het wel enorm betekenisvol is voor de woningprijzen. Daardoor keldert namelijk wel zomaar eventjes de woningprijs. Daarom zijn wij zelf eigenlijk nog heel terughoudend om die stap nu al, op basis van de huidig beschikbare informatie, te zetten. Dat snap ik eigenlijk wel. Tegelijkertijd is eventuele klimaatschade of funderingsschade waarschijnlijk heel veel groter dan we op dit moment op het netvlies hebben. En onze arrangementen, dus hoe we mensen helpen, zijn niet toereikend. Dat durven we wel te zeggen. We zullen dus een veel grondigere aanpak voor die funderingsschade moeten maken. Daarover vragen we nu ook advies aan de Rli. Dat advies hopen we in februari of zo te krijgen, opdat een volgend kabinet dat nog net kan meenemen in

het nieuwe regeerprogramma. Waarom vinden we dat zo belangrijk? Het gaat waarschijnlijk over best fors geld. Dat betekent dat je dat het makkelijkst regelt in een kabinetsformatie.

Voorzitter, dan ben ik nu echt klaar.

**De voorzitter:**

Dank u wel, minister. Dan schors ik de vergadering tot 19.00 uur voor de dinerpauze.

De vergadering wordt van 18.04 uur tot 19.00 uur geschorst.

**Voorzitter: Bruijn**

**De voorzitter:**

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van het wetsvoorstel 36190, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. We zijn nu toe aan de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan de heer Kemperman van de BBB-fractie.

□

**De heer Kemperman (BBB):**

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan de minister voor de belofte — dat is het volgens mij — van een beleidsdebat over de samenhang der dingen in de woningmarkt. Ik denk dat we dat allemaal mooi vinden. Ik vind het ook een mooi gebaar om daarnaar te kijken met elkaar.

Ik heb een paar dingen uit de eerste termijn en uit het antwoord van de minister waarop ik wil terugkomen. Allereerst de brief over de markteffecten die we in de betaalbare huur gaan meenemen. Ik interpreteer het als een toezegging dat dat meegenomen wordt. Daar ben ik heel blij mee.

Ik heb nog wel een zorg als het gaat om de woonruimteverdeling op basis van het leefbaarheidsprincipe. Daar zit iets arbitrairs, iets subjectiefs in. Het zijn subjectieve wegingen. Ik ben wel tevreden om te horen dat daar toch een verzwaarde toets aan gekoppeld is conform de Rotterdamwet-light, noem ik het maar even, een beetje à la die figuur. Daar ben ik dus ook tevreden over.

Ik maak me een beetje zorgen over de rol van de provincies en de zware verantwoordelijkheid die bij de gemeenten komt te liggen als het gaat om de huisvestingsverordening op lokaal niveau. We weten allemaal dat gemeenten zwaar leunen op de omgevingsdiensten en dat de provincies niet zijn uitgerust voor deze nieuwe taak om met wonen bindende afspraken te maken in de keten tussen Rijk en lokale overheden. Ik maak me dus wel zorgen of daar voldoende kennis en kunde is om die rol in te vullen.

Een ander punt waar ik op terug wil komen: hoe is het in deze gewijzigde Huisvestingswet geregeld rondom de mantelzorg, de tiny houses, de erfwoningen? Het is al genoemd. Collega Van Hattem maakte een hele opsomming van alle soorten woningen die we hebben. Stel dat je zo'n woning wil plaatsen, nieuwbouw wil wonen op je erf en daar je oude vader of moeder in wil huisvesten, val je er

dan ook onder en hoe zit dat dan? Ik zie de minister nee schudden, dus dat zou me veel plezier doen.

In mijn eerste termijn heb ik het wat abstracter gehad over wat ik noem "de systeemwisseling van een bottom-upsysteem van de volkshuisvesters, de corporaties, lokaal geregeld met hun lokale partners naar een systeem dat meer onder centrale rijksregie komt". Ik zou een pleidooi willen houden voor het respecteren van het stelsel van sociale volkshuisvesting en de rol en competenties van corporaties en die nadrukkelijk blijven betrekken bij die switch, bij dat nieuwe systeem dat gedesignd wordt en nu ontwikkeld wordt, want daar zit heel veel kennis en kunde en verantwoordelijkheid voor de lokale woningmarkt.

Als laatste wil ik terugkomen op het enorme potentieel van de hospitaalverhuur. Dat werd ook genoemd in de antwoorden van de minister. We hebben hier vrij recent de Wet vaste huurcontracten gehad. Ik herinner me dat collega Rietkerk een pleidooi heeft gehouden voor het verruimen van de hospitaalmogelijkheden. Daar wordt nog op teruggekomen in de opvolging van dat debat en de uitwerking van de wet. Laten we dat maximaal oprekken, omdat dat inderdaad een groot contingent aan extra beschikbare woningen en kamers kan opleveren. Ik zou zelfs willen zeggen, misschien met een knipoog en met een schuin oog kijkend naar het Belastingplan of de fiscale ruimte: die €6.000 is al mooi, maar als we daar nog een extra prikkel in kunnen bieden, zal dat meer mensen een extra stukje bestaanszekerheid en inkomen opleveren, maar ook veel meer kamers in de grote huizen waar nu iemand alleen woont en drie kamers over heeft.

Voorzitter, ik zit op elf minuten van het eind van mijn termijn en ik rond nu af. Dank u wel.

**De voorzitter:**  
Nou, het zijn seconden, maar ...

**De heer Kemperman (BBB):**  
Seconden! Neem me niet kwalijk. Ik wilde u ook niet laten schrikken.

**De voorzitter:**  
Dit is nou precies het probleem, meneer Kemperman. Daar gaan we het de komende jaren nog vaak over hebben.

Dan geef ik het woord aan mevrouw Janssen-van Helvoort namens GroenLinks-PvdA.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**  
Dank u wel, voorzitter. Ik wil allereerst de minister danken voor zijn heldere antwoorden. Ik heb zelden een minister van het CDA zo veel linkse taal achter elkaar horen spreken. Ik zou bijna gaan denken dat u wat mij betreft best lang demissionair mag blijven. U heeft nog een tweede termijn, geloof ik.

De motie die ik had, is na de toezegging van de minister overbodig. Die zal ik dus niet indienen. Ik schaar me achter het idee van een beleidsdebat. Ik realiseer me wel dat wij over onze eigen agenda gaan; het is niet de minister die

over onze agenda gaat, dus wij gaan het zelf agenderen, via de commissie, denk ik. Volgens mij is daar breed draagvlak voor in de Kamer.

**De voorzitter:**  
Dank u wel, mevrouw Janssen. Dan is het woord aan de heer Meijer van de VVD.

**De heer Meijer (VVD):**  
Voorzitter. Ook wat mij betreft dank aan de minister. Het was een duidelijke beantwoording. Ik had een beetje hetzelfde punt: wij gaan over een beleidsdebat; dat is niet aan de minister. Ik heb er zelf twee keer een voorzet voor gegeven door te zeggen dat de onderwerpen die we hier de laatste tijd langs hebben zien komen, eigenlijk een breder kader verdienen. De VVD is niet per se van beleidsdebatten. Dat is meer iets voor de Tweede Kamer, maar als het een inkadering kan zijn van een aantal wetsvoorstellen die eraan komen, kan het op die manier misschien wel in mijn fractie verkocht worden. Dan heb ik in ieder geval de gelegenheid om eens te reageren op Stef Blok, die de schuld van alles is. Ik denk dat wat hij zei inderdaad niet de handigste uitspraak aller tijden is, maar ik wil die altijd wel even plaatsen in 2014, met een stagnerende bevolkingsgroei en met woningcorporaties waarbij allerlei schandalen aan de orde waren; als er al uitbreiding was, dan was dat meestal bij binnenstedelijk bouwen, waar geen landelijke regie voor nodig was. Zo heb ik al een voorzetje voor het beleidsdebat gegeven. Ik vraag me wel af of ruimtelijke ordening daar misschien ook bij aan de orde zou moeten komen, omdat het gaat over bouwlocaties en bodem- en watergerelateerd is. Nou, dat zien we dan wel als we hier verder over praten in de commissie.

Ik hoorde de minister niet alleen linkse taal, maar ook CDA-taal uitslaan over de lokale binding. Daar ben ik iets minder van gecharmeerd. Ik heb de kaart van de huisvestingsverordeningen in de memorie van toelichting, bladzijde 2, nog eens opgeslagen en dan zie je dat er nu toch vooral huisvestingsverordeningen zijn in de Randstad, in grootstedelijke gebieden daarbuiten en in toeristische gebieden als de Veluwe, de Zeeuwse kust en de Waddeneilanden. Ik denk dat "ik wil in mijn dorp wonen" juist de gebieden betreft waar nu geen huisvestingsverordening is. De vraag is dus of er misschien meer huisvestingsverordeningen komen. Wat is de verwachting van de minister? Ik kan namens de heer De Groot zeggen dat het amendement dat bijna aan mij toegeschreven werd tijdens het debat, niet berust op misverstanden; dat zeg ik vanuit de VVD-fractie.

Ten slotte de evaluatie; dan kunnen we misschien ook naar de huisvestingsverordening kijken. Goed om het te evalueren, gelet op alle dingen die we erover gezegd hebben. Twee jaar is inderdaad wel een erg korte termijn, want dan begin je te evalueren terwijl er nog nauwelijks ervaring mee opgedaan is. Je moet altijd een wat langere periode hebben om toevallige externe factoren uit te sluiten.

Ik denk dat ik dit voorstel met een positief advies aan mijn fractie kan voorleggen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Meijer. Dan is het woord aan de heer Talsma van de ChristenUnie.

**De heer Talsma (ChristenUnie):**

Voorzitter, hartelijk dank. Dank aan de minister voor de beantwoording in eerste termijn. Ik moet het maar eerlijk bekennen: de minister heeft mij wel geraakt op een kwetsbaar punt door aan het begin van zijn termijn een cadeau in het vooruitzicht te stellen, en dat op sinterklaasavond, en dan ook nog eens heel enthousiast over een beleidsdebat te beginnen. Ik moet u dus eerlijk zeggen dat ik aan het begin van de termijn van de minister volledig gefocust was op dat cadeau en op het idee van een beleidsdebat. Ik zat me ook al een beetje voor te bereiden. Het zou dus zo kunnen zijn dat ik daardoor het antwoord op een van mijn vragen heb gemist. Daarom heb ik die maar gereserveerd voor de tweede termijn. Inmiddels heb ik dat cadeau opgehaald, dus ik ben nu volledig scherp op het antwoord van de minister.

Het gaat over artikel 6, lid 4, dat een motiveringsplicht geeft aan gemeenten als het gaat om schaarste en leefbaarheid, zoals het in het wetsvoorstel staat. Ik heb daar even het verband gelegd met het lid dat daarop volgt, althans verderop. Dat is het eerste lid waarin de Gedeputeerde Staten van de provincies een adviesfunctie krijgen. Ik zou graag van de minister horen hoe het nou zit met die adviesfunctie. Ik vermoed dat ik dat in eerste termijn toch echt niet gehoord heb. Is dat ook een kritische toets op die motiveringsplicht of adviseren Gedeputeerde Staten alleen, zoals het in de wet staat, over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14? Mijn fractie is wel erg nieuwsgierig wat daarin nu eigenlijk de rol is van Gedeputeerde Staten, temeer als het gaat over de rechtsbescherming voor mensen die misschien wel de positieve maar ook soms de negatieve gevolgen van zo'n verordening gaan ervaren. Daar heb ik het in eerste termijn ook over gehad. Ik kijk met belangstelling naar het antwoord uit. Voor het overige is mijn fractie nog steeds positief over dit wetsvoorstel.

Dank u zeer.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Talsma. Dan is het woord aan de heer Van Hattem namens de PVV.

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

Dank, voorzitter. Ik kan me van harte aansluiten bij de laatste vraag van de heer Talsma van de ChristenUnie, want dat was ook een van de zorgpunten die ik in mijn betoog heb genoemd.

Ik wil de minister allereerst bedanken voor de beantwoording in eerste termijn. Die was behoorlijk uitvoerig. Ik vraag de minister toch om een kleine toezegging. Hij had het over grip op migratie. Kan de minister in ieder geval toezeggen dat de grenswachter gaat vallen onder de vitale beroepen, dus dat de grenswachterswoning weer terugkomt? Dat is namelijk hard nodig om die grip op migratie te krijgen.

Voorzitter. Mijn vraag over de inzet van het toezichtinstrumentarium is niet heel duidelijk beantwoord. De heer Talsma had het daar net ook al over. Ik vind een antwoord daarop tijdens de behandeling hier in de Kamer belangrijk voor de wetsgeschiedenis, omdat ook de rechterlijke macht daar, indien nodig, een beroep op kan doen. Ik zou in dit debat toch nog iets meer kader willen hebben als het gaat om de vraag waar de provincies de gemeenten aan kunnen houden en wat gemeenten daar zelf voor kunnen inbrengen. Dan gaat het met name om een situatie waarin sprake is van taakverwaarlozing en de provincie het interbestuurlijk toezichtinstrumentarium kan inzetten. Ik vind belangrijk om hier in de wetsgeschiedenis vast te leggen wat daar precies het kader voor is, wat de minister daar in ieder geval mee beoogt, zodat de provincies en gemeenten straks ook weten waar ze aan toe zijn. Ik vind het belangrijk dat er niet alleen een handleiding ligt van de VNG, maar dat er ook gewoon een stukje wetsgeschiedenis is waar ze op terug kunnen vallen. Dat geldt evengoed voor de rechtspraak. Als bijvoorbeeld een huisvestingsvergunning wordt geweigerd aan iemand uit een bepaalde vitale beroepsgroep of aan iemand in wat voor omstandigheid in het kader van deze wet dan ook, dan is het ook belangrijk waar de rechter effectief aan kan toetsen.

Ik heb in eerste termijn nog een vraag gesteld over de CPO's. Daar krijg ik in de tweede termijn nog een antwoord op van de minister.

Ik heb nog een onbeantwoorde vraag over het onderzoek van Eurostat naar de manier waarop de mensen in Europese landen wonen, waaruit blijkt dat Nederlanders toch vooral in grondgebonden woningen wonen, met een tuintje erbij en een schoorsteen op het dak, zullen we maar zeggen. Dit zou in een beleidsdebat aan de orde kunnen komen, maar ik vind het voor dit debat ook wel belangrijk. In hoeverre wordt er ook rekening gehouden met die woonwensen van Nederlanders, ook van mensen met vitale beroepen? Het moet niet zo zijn dat er voor iemand met een vitaal beroep alleen maar een flatje beschikbaar is. Ook voor hen moet er gewoon een woning zijn met een tuin erbij. Een normale gezinswoning, zullen we maar zeggen.

Ik kom nog even terug op de parkeermogelijkheden. Dat schoof de minister eigenlijk een klein beetje af met het argument dat hij zich niet gaat bemoeien met wat de gemeente Rotterdam doet. Het ging mij in bredere zin om een situatie waarin iemand een vitaal beroep heeft en een woning krijgt toegewezen, maar vervolgens geen parkeervergunning kan krijgen. Wordt er in dit kader wel rekening gehouden met het feit dat parkeervergunningen ook een schaars goed zijn voor mensen die ergens willen wonen?

Voorzitter. Ik heb ten slotte nog een vraag gesteld over niet alleen de aard van het voorrang verlenen aan statushouders maar ook de prioritering. Dus als op basis van zo'n huisvestingsverordening een rangorde wordt meegegeven aan de groepen die voorrang kunnen krijgen, hoe verhoudt de voorrangssituatie van statushouders zich dan tot de voorrang voor de vitale beroepsgroepen aan wie huizen worden toegewezen? Kan de minister dat aangeven?

Voorzitter, tot zover in tweede termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Van Hattem. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens het CDA.



**De heer Rietkerk (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik heb de meeste punten op de rechterkant van mijn blaadje staan en nog een paar puntjes aan de linkerkant, dus dat geeft een beetje aan waar het accent van mijn inbreng ligt, denk ik. Ik zit nog even na te denken over wat de heer Van Hattem zei over de huizen en de schorsing. Ik snap dat hij daar op sinterklaasavond voor pleit. Dat ondersteun ik vanavond wel natuurlijk, maar misschien volgende week niet meer.

Dank voor de antwoorden, minister. Ik kijk uit naar het beleidsdebat dat anderen ook al genoemd hebben. Daar gaan we als commissie uiteraard over, maar het is natuurlijk fijn dat de minister daar zijn agenda voor vrijmaakt. Maar dat zal wel volgen.

Dan kom ik op de vitale beroepen. Het is fijn dat de minister heeft uitgelegd dat er ruimte is om het gevangeniswezen in sommige plaatsen waar nu ofwel geen gevangenen binnen kunnen komen ofwel gevangenen eerder weg moeten, zoals in Vught en Breda, bij de vitale beroepen neer te zetten.

Ik was met betrekking tot de bedragen even de weg kwijt. Het wetsvoorstel gaat namelijk op 1 januari 2024 in als deze Kamer voorstemt. Dan is alleen het bedrag van €390.000 relevant. Er werd hier veel gesproken over €355.000 door de minister. Volgens mij moeten we dat naar de samenleving toe scherp duiden. Het gaat volgens mij over €390.000 en dan de CPI, et cetera.

Dan ga ik door met de rol van de provincies bij de huisvesting. Het is fijn dat dat een adviesrol is en dat de regionale woningmarkt door die provincies in stand wordt gehouden of wordt beoordeeld, want het betreft regionale woningmarkten. Het is, denk ik, goed om de vraag van de heer Talsma hier nog te duiden. Provincies hebben het instrumentarium om ook de RO-kant van woningbouw te regelen. Gemeenten hebben dat ook. Dan is het heel goed dat er zo nu en dan een adviesrol is voor de provincies. Is het zo dat dat binnen vier tot zes weken geregeld is en dat het dus niet vertraagt? Dat zou wel mijn vraag zijn.

Tot slot noem ik de toezegging van de evaluatie na drie jaar. Daar hadden wij in het verlengde van de GroenLinks-PvdA-fractie om gevraagd. Daarover heb ik geen vragen meer, want dat is toegezegd.

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

Ik hoorde de heer Rietkerk van het CDA spreken over "de adviesrol van de provincies", maar ik zou hem toch willen vragen of hij duidelijk heeft dat er ook nog een sterkere factor is dan alleen een adviesrol, namelijk een bindende adviesrol. Is de heer Rietkerk zich bewust van het bindende karakter van het advies en van het feit dat er een interbestuurlijk toezichtinstrumentarium aan kan worden gekoppeld?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Gelukkig wel, want anders is het een lege huls.

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

Maar dan kan het advies van de provincie best wel wat consequenties hebben voor die gemeentes. Is hij het met mij eens dat het wel belangrijk is dat vooraf, het liefst vandaag nog in het debat, duidelijk is op welke aspecten provincies toetsen en waar die gemeentes aan gehouden kunnen worden bij zo'n bindend advies?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Ja, die zijn wel geborgd in dit wetsvoorstel. De minister geeft nog antwoord op de vraag van de heer Talsma; daar ben ik nieuwsgierig naar. Maar naar mijn idee is het nu al zo dat de provincies een rol hebben in de regionale woningmarkt. Zij sluiten ook al een woondeal met gezamenlijke gemeenten en het Rijk. In het verlengde daarvan past dan ook het bindende karakter en de extra motivatieplicht voor de gemeente om het gewoon zorgvuldig en goed te doen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Koffeman namens de Partij voor de Dieren.



**De heer Koffeman (PvdD):**

Voorzitter, dank u wel. Dank aan de minister voor de duidelijke beantwoording van de vragen. Ook dank voor zijn pleidooi, zoals gisteren in de krant stond, om de hospitairegeling te verruimen, althans, om die weer opnieuw in het leven te roepen. Ik denk dat het echt plezierig zou zijn wanneer er nader gekeken wordt hoe je die regeling aantrekkelijker kunt maken. Als aanmoediging voor de minister heb ik daarom een motie gemaakt.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat volgens informatie van de minister 900.000 alleenstaanden over een woning beschikken van minimaal 90 vierkante meter met drie kamers of meer;

overwegende dat verhuurmogelijkheden aan kamerhuurders op dit moment suboptimaal zijn door beperkende voorwaarden van hypotheekverstreckers en een lage bovengrens aan belastingvrije verhuur door een hospita;

verzoekt de regering een onderzoek in te stellen naar mogelijkheden om kamerverhuur in hospita-situaties aantrekkelijker te maken, en de Kamer binnen zes maanden te informeren over de uitkomsten daarvan,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koffeman.

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

Zij krijgt letter F (36190).

**De heer Rietkerk (CDA):**

Voorzitter, via u heb ik een vraag aan de heer Koffeman. We hebben hier een debat gehad over de Wet vaste huurcontracten. Daarbij is de motie-Rietkerk ingediend over hospitairegelingen met een opdracht. Die motie is unaniem aangenomen. Wat is nou het verschil tussen de door u ingediende motie en die motie-Rietkerk, die dus Kamerbreed is aangenomen?

**De heer Koffeman (PvdD):**

Ik denk dat het gaat om een onderzoek naar de mogelijkheden om die hospitaoverruiming mogelijk te maken. Dat zou in de aanloop naar ons beleidsdebat heel nuttige informatie kunnen opleveren.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Ik denk dat het goed is als de heer Koffeman kennisneemt van de motie-Rietkerk, die unaniem is aangenomen. Dit is namelijk ook de portee van die motie.

**De heer Koffeman (PvdD):**

Het kan heel goed zijn dat ik die gemist heb.

**De voorzitter:**

Is dat nog reden om de motie weer in te trekken?

**De heer Koffeman (PvdD):**

Dat zou kunnen, maar ik ga eerst die motie bekijken.

Voorzitter. We hadden in de eerste termijn een gedachte-wisseling over artikel 21, lid d van de Huisvestingswet. Het is mogelijk om op je eigen erf een mantelzorgwoning naast je woning te realiseren. Artikel 21, lid d zou echter in de weg kunnen staan om een mantelzorgappartement te realiseren in een woning. De minister zou daar nog even navraag naar doen. Voor zover dat niet direct mogelijk blijkt, heb ik daar een motie voor gemaakt.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat artikel 21, lid d van de Huisvestingswet het onmogelijk maakt om een woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden;

overwegende dat de regelgeving op het gebied van mantelzorgwoningen het mogelijk maakt om vergunningsvrij te bouwen op het eigen erf;

overwegende dat het realiseren van een mantelzorgwoning binnen een bestaande woning op gespannen voet zou kunnen staan met artikel 21, lid d van de Huisvestingswet;

verzoekt de regering de mogelijkheid te onderzoeken tot splitsing van een bestaande woning, zonder splitsing van de eigendomssituatie, in het kader van de mantelzorgregeling, en de Kamer daarover binnen zes maanden te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koffeman.

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

Zij krijgt letter G (36190).

Dank u wel, meneer Koffeman. Ik heb begrepen dat de minister drie minuten schorsing wenst. Ik schors tot 19.25 uur.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik begrijp dat de heer Koffeman het woord wenst. Wij zijn zeer benieuwd.

**De heer Koffeman (PvdD):**

Er blijkt een nog grotere mate van gelijkgestemdheid te zijn in dit huis. Ik was er niet van op de hoogte, maar het is een geweldige motie, dus die van mij is niet nodig.

**De voorzitter:**

Aangezien de motie-Koffeman (36190, letter F) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Dan geef ik het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Dank voor het mooie debat. Ik wil de vragen die in de tweede termijn zijn gesteld en de vragen die zijn overgebleven uit de eerste termijn nog even nalopen. Ik begin met een punt van de heer Kemperman. Hij ziet heel erg uit naar een beleidsdebat. Ik zie daar natuurlijk ook naar uit, maar u heeft allen gelijk als u zegt: maar dat is onze eigen beslissing; de minister heeft gewoon zijn agenda te voegen naar de onze. Dat is natuurlijk ook zo, en dat zal ik ook doen, volgzzaam als ik ben. Dat gaan we dus doen. Maar ik zie er wel naar uit; dat zeg ik er wel bij.

Dan over de markteffecten van maatregelen. Ik zal zorgen dat daar een aparte brief over komt. Ik zei: bij gelegenheid van het doen toekomen van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Maar mocht het beleidsdebat eerder worden gepland dan dat ik in staat ben gebleken het wetsvoorstel Wet betaalbare huur aan de Kamer te doen toekomen, dan zal ik er een aparte brief van maken voor uw Kamer, opdat het een van de funderende stukken zou kunnen zijn voor het debat. Ik denk dat de Staat van de Volkshuisvesting dat zeker ook is. Ik denk dat het grondbeleid het zeker ook is.



Ik werd er net op gewezen dat het grondbeleid wel aan de Tweede Kamer is gestuurd, maar niet aan de Eerste Kamer. Ik zal de Eerste Kamer gewoon een aantal brieven doen toekomen, opdat wij dat beleidsdebat op een adequate manier zouden kunnen vormgeven. U gaat dan weer helemaal zelf over welke stukken u dan wenst te betrekken; zo zit het wel.

**De heer Van Meenen (D66):**

Ik heb het er met de heer Kemperman in een interruptie even over gehad. Hij verzuimde in mijn ogen om stikstof als onderdeel van de totale situatie te bekijken. Zou het mogelijk zijn om nu eens klip-en-klaar te maken wat nu eigenlijk precies die invloed is? Want ik merk dat er, in ieder geval zeker in dit huis, verschillende opvattingen zijn over hoe groot die invloed nu eigenlijk is.

**De Jonge:**

Klopt.

**De heer Van Meenen (D66):**

Is het mogelijk dat het onderdeel van die brief wordt?

**De Jonge:**

Ja, ik denk het wel, zeker. Daar moet ik even naar kijken. Ik kijk of ik u zo geobjectiveerd mogelijk de informatie kan doen toekomen. Over de mate waarin stikstof een belemmerende factor is van woningbouw wordt inderdaad veel gezegd wat niet helemaal klopt. Het is dus heel zinvol om dat op te helderen, denk ik. Laten we dat doen. "Was het maar alvast januari," denk ik weleens, voorzitter. Heeft u dat ook?

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**De Jonge:**

Goed zo!

Dan de leefbaarheid en de toets. Even heel precies: leefbaarheid wordt als criterium toegevoegd voor het kunnen maken van woonruimtevoorraadbeheerelementen in de verordening. Dat doen we expres. Soms is schaarste namelijk aanleiding om tot een huisvestingsverordening te komen, maar soms is het de leefbaarheid, die je bijvoorbeeld zou willen bevorderen door overbewoning tegen te gaan. Leefbaarheid als zelfstandig criterium voegen we dus bewust toe. Dat zit gewoon in deze wet. Dat zit gewoon in de mogelijkheid die de Huisvestingswet 2014 biedt. Dat is ook voortgekomen uit de evaluatie.

Daarnaast zou ik eigenlijk willen dat de mogelijkheden die de Rotterdamwet biedt, namelijk om nog veel nadrukkelijker te kunnen sturen in een gebied wie er komt wonen en wie niet, ook van toepassing zouden moeten kunnen zijn op regio's aan de grens. Dat betekent dus meer wettelijke mogelijkheden om vanuit een stapeling van problematiek in een bepaald gebied te kunnen opereren. Daarvoor geldt wel de verzwaarde toets. Dat dient natuurlijk ook de leefbaarheid, maar daarvoor geldt wel die verzwaarde toets. De minister zal daar echt goedkeuring voor moeten geven,

voorafgaand aan de inzet van die bevoegdheden. Dat zal overigens komen te staan in een brief die gaat over het rapport Elke regio telt! en de manier waarop we dat programmatisch vorm willen geven. Die brief volgt, denk ik, in januari. Ik zal die ook aan de Eerste Kamer zenden. Daarin zullen we ingaan op de verruiming van de wettelijke mogelijkheden van de Rotterdamwet.

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

Ik ben toch wel een beetje getriggerd door de bredere inzet van de Rotterdamwet, ook in de regio's. Hoe gaat zich dit verhouden tot bijvoorbeeld de spreidingswet, mocht die onverhoopt door deze Kamer worden aangenomen? Kan dan bijvoorbeeld in een gebied waarop de Rotterdamwet van toepassing wordt verklaard wel een azc worden geplaatst met ook de nodige gevolgen voor de leefbaarheid van dien?

**De Jonge:**

Het staat los van de spreidingswet. Het heeft daar gewoon niet mee te maken.

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

Als het niet via de spreidingswet gebeurt maar er wel een azc wordt geplaatst in een regionaal gebied dat wordt aangewezen volgens de Rotterdamwet, kan dat dan wel? Is dat wel een mogelijkheid? Of is dan ook het plaatsen van een azc niet mogelijk in een dergelijk gebied?

**De Jonge:**

Het staat daar gewoon los van, eigenlijk. Alleen denk ik niet dat een college van B en W daar snel voor zal kiezen, omdat je daarmee mogelijkerwijs de leefbaarheid verder onder druk zet. Daar zul je dus niet snel voor kiezen. De mate waarin de leefbaarheid onder druk staat en de context daarvan verschillen natuurlijk ook wel weer van de ene op de andere gemeente. De redenen om de bevoegdheden van de Rotterdamwet in te roepen, kunnen heel anders zijn in grote steden dan in regio's aan de grens. Waarom noem ik de mogelijke verbreding van de Rotterdamwet als een optie, ook voor regio's aan de grens? Omdat daar sprake kan zijn van een stapeling aan problematiek die met het huidige wettelijke instrumentarium eigenlijk onvoldoende te lijf kan worden gegaan. Dat maakt dat je misschien meer zou willen sturen, ook in woonruimteverdeling. Daarom zou je misschien de bevoegdheden die de Rotterdamwet biedt ook van toepassing moeten verklaren op regio's aan de grens, met dien verstande dat daarvoor een verzwaarde toets geldt. Maar dat staat helemaal los van de systematiek op basis waarvan de spreidingswet zal gaan werken. Dat staat daar los van.

Dan de ingewikkelde vraag van de heer Koffeman over artikel 21d. We zijn erop afgestudeerd, dus ik denk dat ik er meteen op zou kunnen reageren. Dan kom ik zo meteen wel even op uw motie. Ik reageer daarop onder de vragen van de heer Kemperman, omdat hij er ook aan refereerde.

Mantelzorgwoningen zijn vergunningvrij toegestaan. Zo is het nu geregeld. Wat regelt artikel 21? Daarin staat dat het verboden is om zonder vergunning onder meer te splitsen, maar slechts als het gaat om woningen die vallen onder

een categorie van woningen die door de gemeenteraad in een huisvestingsverordening is aangewezen en de woning gelegen is in een in een huisvestingsverordening aangewezen gebied. Eigenlijk staat er geen generiek verbod op splitsen in. Er staat in: het is verboden om te splitsen als dat gebied is aangewezen in een huisvestingsverordening. De wettekst is misschien niet zo heel erg duidelijk, omdat die begint met "het is verboden om", en vervolgens staat het dan helemaal gecategoriseerd. Het is verboden om al die dingen te doen als er sprake is van een huisvestingsverordening. Je gaat er als gemeente zelf over of je een huisvestingsverordening vaststelt. Artikel 21d betreft dus geen generiek verbod op splitsing. Wanneer kan er wel een verbod op splitsing gelden? Als dat is afgesproken in een huisvestingsverordening. We hebben het dus helemaal opgehelderd, maar dank.

**De heer Kemperman (BBB):**

Ik vraag toch nog even voor de duidelijkheid of dat het volgende betekent. Een heel concreet voorbeeld: je hebt een gemeente waar een huisvestingsverordening geldt voor een aantal beroepsgroepen op sociale en economische gronden. We kennen dat hele verhaal. Stel dat je in die gemeente een boerderij hebt, waar je een schuur wil splitsen om een mantelzorgwoning of een tiny house neer te zetten voor een naast familielid, om bijvoorbeeld mantelzorg te verlenen. Dat is nu vrijgesteld; dat mag. Maar stel dat er wel een huisvestingsverordening geldt in die gemeente. Je mag dan die mantelzorgwoning neerzetten. Maar mag je eigen vader of moeder daar dan gewoon in? Of komt daar dan een docent of een leraar in te wonen?

**De Jonge:**

Nee. Even een paar dingen, want volgens mij lopen er dingen door elkaar. Allereerst gaat het over het volgende. Moet je een bouwvergunning aanvragen om een mantelzorgwoning in je tuin te zetten? Het antwoord is: nee, dat hoeft niet. Daarvoor gelden alleen de bouwbesluiten. Die is niet vergunningsplichtig. Dat biedt dus ruimte. Dat is één. Ten tweede gaat het vervolgens over welke woningen dan onder de huisvestingsverordening vallen. Als het gewoon je eigen mantelzorgwoning is, dan valt die niet onder de huisvestingsverordening. Dat is een beetje vergelijkbaar met de vraag die de heer Van Hattem stelt. Daar geef ik zo nog een antwoord op. Maar dit gaat gewoon over de eigen woning die je op je erf zet. Je bent ook niet bezig om je woning te splitsen of zo; daar kom ik zo op. Dat speelt hier ook niet. Het is gewoon de eigen woning die je op je erf zet. Daarvoor geldt de huisvestingsverordening niet. Ik weet niet wat je er vervolgens voor in rekening brengt als je je moeder in die woning laat wonen. Het hangt daar natuurlijk een beetje van af. Maar ik ga ervan uit dat het gewoon een mantelzorgwoning is die je dan gewoon ter beschikking stelt. Die is dan geen onderdeel van de huisvestingsverordening.

Overigens wil het enkele feit dat er een huisvestingsverordening van kracht is, nog niet zeggen dat er in die huisvestingsverordening vervolgens ook splitsingsregels staan. Dat kan wel, maar het hoeft niet. Die splitsingsregels kun je bijvoorbeeld van toepassing verklaren op een wijk waarin bijvoorbeeld sprake is van overbewoning. Je moet dat dan eerst beargumenteren. Deze wet wijzigt het volgende. Je moest dat aanvankelijk beargumenteren op grond van

schaarste. Inmiddels mag je op grond van schaarste óf op grond van leefbaarheid beargumenteren dat je dit aan de orde verklaart. Het is vervolgens niet zozeer de wet die splitsen onmogelijk maakt. Het is ook niet artikel 21d, hoewel dit wat ongelukkig is geformuleerd. Het is vervolgens de huisvestingsverordening die krachtens de wet vaststelt wanneer je splitsen in een bepaald gebied verbiedt. Die zou dan onmogelijk maken dat je splitst, niet de wet.

**De voorzitter:**

De heer Kemperman, tot slot.

**De heer Kemperman (BBB):**

Als laatste punt. En als je oude moeder of vader toevallig nog docent of agent is, dan hebben we helemaal geen probleem, begrijp ik. Dan zijn we van alles af. Ik ben tevreden, dank u wel.

**De Jonge:**

Nee. Zo is het ook.

**De heer Koffeman (PvdD):**

De minister geeft aan dat het mogelijk is ongelukkig geformuleerd is in de wet. In die zin zou het onderzoek waar de motie om vraagt niet lang hoeven te duren. Als de minister namelijk in een brief aangeeft dat er geen enkel bezwaar hoeft te bestaan om in een zelfstandige woning, dus niet naast een zelfstandige woning, een zelfstandige opgang en een zelfstandige woongelegenheden te creëren in het kader van de mantelzorg, dan zijn we er helemaal uit.

**De Jonge:**

Op grond van de eerste overweging, namelijk "overwegende dat artikel 21, lid d (...) het onmogelijk maakt om een woning te splitsen", had ik eigenlijk de hele motie al willen ontraden. Dat staat immers niet in artikel 21, lid d van de wet. In artikel 21, lid d staat: je mag niet splitsen als in een huisvestingsverordening is gesteld dat splitsen verboden is, in een gebied waar die huisvestingsverordening ook op van toepassing is. Niet de wet maakt splitsen dus onmogelijk, maar de verordening. Daarom zeg ik dat hij in dat opzicht onhandig is geformuleerd. Hij begint namelijk met: "Het is verboden om (...)". Vervolgens wordt dat verbod heel erg ingekaderd met: in die situaties waarin de verordening van toepassing is. Ik had hem dus eigenlijk op grond daarvan al willen ontraden. Maar nu ik u zo hoor, ga ik de motie misschien ontraden, maar u wel toezeggen om een brief te maken waarin we helder uiteenzetten wat er wel en niet mag. Is dat een behulpzame tegemoetkoming?

**De heer Koffeman (PvdD):**

Dat lijkt me uitstekend. Dan kan ik de motie aanhouden ...

**De Jonge:**

Bijvoorbeeld.

De heer **Koffeman** (PvdD):

... en kan ik 'm, op het moment dat we er niet helemaal uit komen, in het beleidsdebat anders geformuleerd alsnog indienen.

**De Jonge:**

Nog veel beter. Laten we dat zo doen.

**De voorzitter:**

Op verzoek van de heer Koffeman stel ik voor zijn motie (36190, letter G) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**De Jonge:**

Dan ga ik terug naar de vragen van de BBB. Gaan we het systeem, dat toch een beetje bottom-up werkt, nu niet heel erg top-down inrichten? Sowieso is er bij deze wet geen sprake van een systeemwijziging. We hebben nu de Huisvestingswet; die houden we ook. We geven de gemeenten alleen wat meer mogelijkheden — nog meer bottom-up dus, zou je eigenlijk bijna kunnen zeggen. Het is de gemeente die bepaalt of een huisvestingsverordening met deze inhoud wel of niet wordt samengesteld. De gemeente bepaalt dus of die wel of niet aan woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer wil gaan doen.

Het enkele feit dat je een huisvestingsverordening zult moeten gaan maken, wordt onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dat heeft er veel meer mee te maken dat je een hele grote ongelijkheid krijgt tussen twee gemeenten, als de ene gemeente daar wel mee aan de slag is, maar de andere niet. Dan wordt ook de solidariteit tussen gemeenten onder druk gezet. Daarom moeten we dus wel werken met de verplichting om tot een volkshuisvestelijk programma en een huisvestingsverordening te komen om het systeem als geheel goed te laten werken. Maar bij wat je daar vervolgens zet, is echt de gemeenteraad aan zet, in ieder geval als het gaat om de bevoegdheden die in deze wet worden aangereikt aan de gemeenteraden. Wel is er een toetsende, adviserende rol van de provincie aan de orde.

Dan de vraag over de €6.000 fiscaal van de heer Koffeman. Probeer hier nog maar eens na te gaan wat eigenlijk links en rechts is. Ik zou dus eigenlijk willen zeggen dat daar volgens mij al in voorzien was met de motie-Rietkerk, zoals zojuist ook al even werd aangestipt. Ik kom terug op wat daarin mogelijk is. Uiteraard zal ik hierover nader beraad houden met collega Van Rij.

Dan kom ik bij de Partij van de Arbeid. Ik denk dat ik het met heel veel dingen best eens zou kunnen zijn, maar nu heeft u er een politieke duiding aan gegeven, althans, een plaatsbepaling op het politieke spectrum, en dan word ik steeds terughoudender om het er heel enthousiast mee eens te zijn. Voor je het weet, verwijt u mij namelijk dat ik links zou zijn. Nou wordt het een beetje gecompenseerd doordat ik ook weleens het verwijt krijg rechts te zijn. Het eerlijke verhaal is dat ik eigenlijk heel erg van het politieke midden hou. Daar voel ik me het meeste thuis. Dat is na de verkiezingsuitslag eigenlijk niet anders geworden. Ik voel me nog steeds heel erg thuis in het politieke midden.

Dan kom ik bij de vragen van de VVD, die mij overigens weer CDA-beleid verwijt. Daar voel ik me dan weer meer bij thuis; dank voor dat verwijt. Het lid had een vraag over de huisvestingsverordening, die ging over de adviesrol van de provincies. Heb ik dat juist? Nee, dat was de ChristenUnie. Excuus, kunt u me nog even aan die vraag helpen?

**De heer Meijer** (VVD):

Dat over het CDA was geen verwijt, maar een observatie. Het ging me er meer om dat er geen huisvestingsverordeningen zijn op de plekken waar de lokale binding, naar u denkt, heel erg speelt.

**De Jonge:**

Ik denk dat wat u zegt waar is. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft op dit moment een huisvestingsverordening. Het volgende is eigenlijk meer een observatie die ik doe bij werkbezoeken of, inderdaad, in CDA-zaaltjes, die nogal eens in het oosten en het noorden van het land zijn. Ik hoor daar heel vaak twee verhalen. In de grote stad hoor je het verhaal: wij zouden eigenlijk meer mogelijkheden willen hebben om toe te wijzen aan vitale beroepen. En op het platteland hoor je de roep: wij zouden meer mogelijkheden willen hebben voor toewijzing aan onze eigen jongeren, onze eigen ouderen. Beide wensen zijn zeer legitiem, maar voor beide wensen heb je wel een huisvestingsverordening nodig. Die huisvestingsverordening heeft men eigenlijk allemaal in de grote stad en heeft men heel vaak niet op het platteland. Dat houdt natuurlijk wel op, want straks zal die nieuwe wet voor de regie op de volkshuisvesting gewoon voorschrijven: er zij een huisvestingsverordening. Wat je d'r vervolgens in zet, op dit punt in ieder geval, daar ga je als gemeente natuurlijk weer wel zelf over. Mijn aanname, ook op basis van datgene wat ik zie gebeuren in die gemeenteraden, is dat er inmiddels heel veel vragen van lokale fracties liggen. Dat kunnen lokale partijen zijn, maar soms overigens ook een lokale VVD-fractie, of een CDA-fractie of PvdA-fractie. Die vragen aan hun colleges om te gaan werken aan een huisvestingsverordening waarin ze voorrang kunnen geven aan hun eigen mensen. Dus je ziet die beweging wel tot stand komen. Mijn aanname is een beetje dat we met ongeveer een jaar in al die gemeenteraden wel huisvestingsverordeningen zien verschijnen.

Dan ga ik naar de vraag van de ChristenUnie over de provinciale adviesrol en de motiveringsplicht. Het zit als volgt. De motiveringsplicht is onderdeel van de huisvestingsverordening zoals die aan de provincies wordt aangeboden. Een gemeente maakt dus een huisvestingsverordening, motiveert dát er sprake is van schaarste, of motiveert dat er sprake is van zorgen over de leefbaarheid. Zij motiveert ook dat dat rechtvaardig gebeurt, dat je bijvoorbeeld de keuze voor vitale beroepen maakt en welke keuze je dan maakt. Vervolgens is de verordening plus de motivering onderdeel van het adviestraject met de provincie. Vervolgens brengt de provincie binnen zes weken een advies uit. Dan mag een gemeente gemotiveerd van dat advies afwijken. Ze zullen het overnemen of ze mogen er gemotiveerd van afwijken.

Waarom is dat zinvol? Ten eerste omdat de observatie is dat provincies een beetje het zicht verloren zijn op de afspraken die in die huisvestingsverordeningen staan. Ze worden geacht interbestuurlijk toezicht te kunnen oefenen,

maar dan moeten ze natuurlijk wel weten wat er in staat. Het tweede is dat de beslissing in de ene gemeente invloed heeft op de beslissing in de andere gemeente. Daar kunnen dus waterbedeffecten van uitgaan. Daarom is het zinvol dat een bovenliggende overheid, namelijk de provincie, zicht houdt op het geheel van de in een regio te maken afspraken. Je zou kunnen zeggen dat we dat straks eigenlijk helemaal gaan verankeren in die Wet regie op de volkshuisvesting. Het is wat dat betreft dus een beetje een steen in een bouwwerkje dat we aan het maken zijn. Alle gemeenten worden straks namelijk geacht om een huisvestingsverordening te maken waarin ze in ieder geval ook een aantal doelgroepen benoemen. Twee: alle gemeenten worden net als alle provincies geacht een volkshuisvestelijk programma te maken, waarbij de gemeente wordt gevraagd het volkshuisvestelijk programma te maken in sync met het volkshuisvestelijk programma van de provincie. Dat zal allemaal onderdeel zijn van die Wet regie op de volkshuisvesting. Ik denk dat dit daarmee dus een bouwsteentje is. Daarmee is het bouwwerk niet af. Dat bouwwerk is pas af met die Wet regie op de volkshuisvesting, die eraan komt. Dan zie je ook dat alle checks-and-balances in het systeem goed verankerd zijn.

**De heer Talsma (ChristenUnie):**

Voor alle scherpte vraag ik de minister of dit wat hem betreft betekent dat als ik in artikel 3 van de wettekst lees dat het college van Gedeputeerde Staten advies wordt gevraagd over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgaven en de toepassing van artikel 14, daar eigenlijk stillerjes aan toegevoegd zou moeten worden dat daar ook de toetsing in zit op datgene wat de gemeenten moeten onderbouwen onder lid 4, sub a en b.

**De Jonge:**

Als het ontbreekt aan die motivering, mag ik ervan uitgaan dat een provincie zegt dat het dunnetjes onderbouwd is. Dat is namelijk haar taak: zij is een bovenliggende overheid en heeft dus toe te zien op het adequaat uitvoeren van een gemeentelijke taak. De gemeentelijke taak is: als de gemeente zou willen kiezen voor een huisvestingsverordening, is zij ook verplicht om dat goed te motiveren. Dus ja, die toetsing hoort daar wel bij. Vervolgens is het weer aan de gemeente om te acteren ofwel in lijn met ofwel gemotiveerd in afwijking van de toetsing die de provincie aanbrengt.

Dan ga ik door met de vragen van de PVV. De woonwensen van de Nederlander met een vitaal beroep ... In Nederland hebben veel mensen inderdaad als favoriete woningtype een rijtjeshuis, gewoon een huis met een tuintje. Dat willen inderdaad heel veel mensen, maar die woonwensen zijn natuurlijk sterk aan het veranderen. Ik denk dat de kunst voor marktpartijen altijd is om goed te acteren op veranderende woonwensen. Je kunt dus niet generiek zeggen: dit is wat mensen willen. Wat je wél generiek kunt zeggen, is dat we in de afgelopen periode structureel veel te duur hebben gebouwd. Dat kun je wél generiek zeggen. Waarom? Omdat men eigenlijk gewoon heel erg heeft geanticipeerd op die lage rente. Daardoor konden mensen met relatief normale inkomens toch relatief dure huizen kopen. Laten we zeggen dat daar door marktpartijen vrij sterk, te sterk, op is geacteerd en dat daar door overheden te weinig op is geacteerd. Ik zeg vaak dat je niet van de markt mag ver-

wachten dat die als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht brengt. Dat is niet zozeer een verwijt in de richting van marktpartijen, maar eigenlijk vooral een verwijt in de richting van overheden: we hebben te weinig guidance geboden. Dat we nu zeggen en ook wettelijk gaan vastleggen dat twee derde van alle woningen betaalbaar moet worden gebouwd — dat is eigenlijk een beetje vergelijkbaar met de Vinex-tijd, toen we dat ook deden — is dus juist ook om meer guidance te kunnen bieden.

Ten aanzien van de woonprogrammering is er overigens nog van alles te zeggen. Laten we dat ook maar doen in dat bredere beleidsdebat, bijvoorbeeld dat een derde van alle nieuw te bouwen woningen absoluut voor ouderen moet zijn, dat binnen dat derde voor ouderen nultredewoningen moeten zitten maar ook zorggeschikte woningen en dat er hofjes moeten worden gebouwd. Dat type woonwensen hebben we eigenlijk behoorlijk verankerd in het volkshuisvestelijk beleid, maar laten we daarop terugkomen in dat wat bredere debat.

Dan het CPO. Dat zijn projecten waar mensen samen gaan bouwen om er vervolgens zelf te gaan wonen. De locaties waarop gebouwd wordt, moeten vaak beschikbaar worden gesteld door gemeenten. Op dat moment worden de voorwaarden opgesteld en worden afspraken gemaakt over de doelgroepen. Als een dergelijk project start, staat de gemeente daar dus ook achter. Zo weten initiatiefnemers vooraf waar ze aan toe zijn. Vaak zal het gaan over een groep van mensen die zegt: wij zijn samen dat CPO en wij gaan dus de woningen kopen die straks worden gebouwd. Als de gemeente daar goedkeuring aan geeft, dan zijn dat dus de mensen die daar ook komen te wonen. Soms zullen ze zeggen: we hebben voor de helft van de woningen al mensen — wij zijn een clubje — en voor de andere helft gaan we die mensen nog zien te vinden. Als het gaat over de categorisering in de betaalbaarheidsvereisten zijn de gemeenten aan zet, en dat doen ze natuurlijk voorafgaand aan het project. En het kan natuurlijk prima zijn dat de gemeente die 50% die vervolgens te verdelen valt dan schaaft in de 50% vrij te verdelen. Dat lijkt me eerlijk gezegd wel logisch. Dus dit gaat geen probleem vormen; dat kan ik me niet voorstellen.

Dan kom ik nog bij statushouders, namelijk de volgorde. De Huisvestingswet geeft een opdracht aan gemeenten om statushouders te huisvesten. Eric en ik, dus de staatssecretaris van JenV en ik, bepalen in gezamenlijkheid per halfjaar wat de taakstelling moet worden. Vervolgens is het aan gemeenten om die taakstelling waar te maken. Dat lukte vorig jaar heel goed, maar dat lukt dit jaar heel moeilijk. Het zijn er ook meer. Dus er zijn forse achterstanden waarvoor we heel erg ons best moeten doen om die goed in te lopen. Gemeenten gaan er zelf over of zij er naast de taakstelling ook nog een voorrangssystematiek aan koppelen, namelijk of ze wel of niet een huisvestingsverordening hebben. En de helft van de gemeenten heeft dat niet.

Het niet hebben van een huisvestingsverordening maakt nog niet dat gemeenten daarmee ontheven zijn van de taakstelling. Een jaar of vijf geleden was er een heel levendig debat; toen stond er in het regeerakkoord namelijk dat de voorrangspostie voor het huisvesten van statushouders zou worden geschrappt. In die zin was dat natuurlijk toch een beetje een lege huls, want dat betekende nog niet dat de gemeente daarmee ontheven was van haar taak. Het

enkele feit dat je geen voorrang regelt in de huisvestingsverordening, wil dus niet zeggen dat je de mensen niet gewoon te huisvesten hebt. En als je een lange wachtlijst hebt, dan heb je er per definitie af en toe statushouders tussen te schuiven, want anders raken ze niet gehuisvest. Het is dus geen wettelijke verplichting meer om een voorrangspositie in te ruimen. Overigens doen alle gemeenten met een huisvestingsverordening dat wel. Bijna allemaal. En dat is ook logisch, want hoe moet je ze anders kwijt zien te raken?

Dat waren volgens mij de vragen. Dan ga ik naar het CDA.

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

Misschien wil ik toch in alle scherptheit het volgende vragen. Dat het een plicht is in de taakstelling, is allemaal bekend. Maar het gaat er mij om dat als er een huisvestingsverordening is, er vaak in die tekst van de huisvestingsverordening wordt aangegeven, en volgens mij zelfs in de modelhuisvestingsverordening, dat er een bepaalde rangorde van toepassing is. Dan is het de vraag: wat gaat er gebeuren als nu dit wetsvoorstel van toepassing wordt verklaard, waarbij er voorrang wordt verleend aan bepaalde beroepsgroepen, maar er via diezelfde huisvestingsverordening ook voorrang wordt verleend aan statushouders? Is daar sprake van een rangorde waarin statushouders voorgaan ten opzichte van die vitale beroepsgroepen? Of wordt er met hen ook nog rekening gehouden?

**De Jonge:**

Dan moet je toch nog wat preciezer inzoomen op de vraag waar het dan om gaat. Bij die vitale beroepsgroepen gaat het natuurlijk heel vaak over betaalbare koopwoningen. Of het gaat over een vaak wat duurder deel van de sociale voorraad. Waar het voor statushouders om gaat, is natuurlijk het goedkoopste deel. En om in beleidstermen te spreken: onder de eerste aftoppingsgrens, ofwel het goedkoopste deel van de sociale voorraad. Dat maakt ook dat ik bij al die relativerende teksten die je vaak hoort, zoals "het aantal statushouders is maar heel gering" of "het valt heel erg mee met de druk hiervan op de woningmarkt", denk: nee, je moet het wel eerlijk vergelijken. Dan gaat het namelijk over het goedkoopste deel van de sociale voorraad. Daar zit de meest hevige concurrentie op en dan gaat het eigenlijk over best een behoorlijk deel. Dus over de hele sociale voorraad, dus de hele toekenning, is het percentage ongeveer 10%, maar dat loopt natuurlijk wel op. En over het goedkoopste deel van de sociale voorraad is het percentage echt hoger. Maar dat concurreert dan weer minder met de vitale beroepsgroepen, want die zijn weer niet aangewezen op het allergeodkoopste deel van de sociale voorraad, gewoon vanwege hun inkomenssituatie.

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

Dat is inderdaad een goede observatie van de minister, maar er zal bij huur ook wel een deel van de iets duurdere sociale huur worden toegekend, bijvoorbeeld aan de grotere gezinnen van statushouders. Het gaat mij er gewoon even om hoe zo'n gemeente daarop kan acteren. Als die situatie zich voordoet, wordt dan vanuit de taakstelling uit de Huisvestingswet verwacht dat die statushouder dan toch voorrang gaat krijgen in zo'n rangorde? Of is er dan toch

de mogelijkheid om die woningen met voorrang toe te kennen aan die vitale beroepsgroep?

**De Jonge:**

Dat hangt ervan af hoe de gemeenteraad dat kiest. De wet schrijft dat niet voor. De wet schrijft überhaupt geen voorrangspositie voor statushouders voor. De wet schrijft alleen maar voor dat er een taakstelling is voor gemeenten om statushouders te huisvesten. Gemeenten met een huisvestingsverordening zeggen vaak: laten we statushouders daar dan maar in opnemen, want hoe krijgen we ze anders gehuisvest? Hoe gemeenten vervolgens kiezen tussen statushouders en andere voorrangsgroepen, als ze die zou willen aanwijzen, is echt aan de gemeenten. Maar mijn aanname is dat de statushouders met name meedingen naar het goedkoopste deel van de sociale voorraad, terwijl naar het wat duurdere deel van de sociale voorraad met name de vitale beroepsgroepen meedingen. Dat vermoed ik.

Dan was er nog een vraag over de parkeermogelijkheden. Ik ga even niet in op het Rotterdamse parkeerbeleid, en eigenlijk ook niet op het parkeerbeleid voor vitale beroepsgroepen. Zelfs daarvoor zou je overigens als gemeente best wel een beleidsmaatregel kunnen treffen, maar ik weet niet of dat vaak zal gebeuren. Je ziet dat men met name bij hoogstedelijke nieuwbouwprojecten kiest voor hele lage parkeernormen. Dat is om twee redenen een verstandig idee. De eerste reden is dat we toch in zo'n heel klein landje met heel weinig ruimte wel heel veel ruimte geven aan de auto. Dat zijn we nu eenmaal gewend en het is ook een cultureel ding. Buiten de Randstad is het ook totaal terecht, want hoe kom je er anders? Maar in de Randstad kan het ook echt anders. Daarom is het denk ik logisch dat steden zoeken naar lagere parkeernormen om minder ruimte voor de auto en dus meer ruimte voor mensen over te houden. Dat is echt een goede keuze in een hoogstedelijke omgeving.

De tweede reden om die keuze te maken, is in het volgende gelegen. Als je in een hoogstedelijke omgeving die parkeernormen niet heel erg laag houdt, moet je overal parkeer-ruimte maken. Die ruimte is er niet op straat en die moet je dan ondergronds maken, wat waanzinnig duur is. Dat is zo duur dat het een belemmering is in de businesscase voor heel veel torens die je graag zou willen bouwen. Dus "effe dimmen met die parkeernormen", is wat die grote steden zeggen. En daar hebben ze eigenlijk ook hartstikke gelijk in. Overigens kan het inderdaad wel issues opleveren voor mensen die zeggen: als ik daarin kom te wonen, is het voor mij niet makkelijk. Wie komen er dan wonen in die torens? Dat zijn toch vaak jongere mensen die dat wat meer gewend zijn en daar veel ontspannender mee omgaan dan onze generatie en die ook zeggen: ik woon vlak langs de metro, dus wat maakt het eigenlijk uit? Zij zijn dan juist heel gelukkig met zo'n deelconcept. Dus laten we niet te snel vanuit hier zeggen hoe ze het daar in Utrecht, Rotterdam, Amsterdam of Den Haag zouden moeten regelen. Ze gaan daar vaak heel gevarieerd mee om per wijk, met woonmilieus die daar ook echt wel klaar voor zijn. Ik vind het eigenlijk ook wel heel verstandig en heel intelligent dat ze dat doen. Nou heb ik me dus toch laten verleiden tot een opvatting over het parkeerbeleid, voorzitter.

Dan de vraag van het CDA over de €355.000. Dat is het prijspeil 2023. Dus dat we het nu hebben over €355.000 is totaal terecht. Maar dat gaan we indexeren. Dus vanaf 1 januari, dus vanaf het moment dat de wet ingaat, is dat €390.000. Dat is gewoon de inflatiecorrectie. Die inflatie was natuurlijk ook vrij fors.

Over de hospita en de mantelzorgwoningen heb ik het al gehad. Dus daarmee heb ik ook de vragen van de heer Koffeman beantwoord.

Dat brengt mij aan het einde van de mijn tweede termijn. En toen sprong de heer Hartog op. Wat was dat ook weer? O ja, ik weet het al weer, het bindend correctief referendum, terwijl ik daar echt op afgestudeerd ben. Het zit aldus. Ik was een beetje abusief. Je ziet namelijk af en toe al referenda voorkomen in de gemeentelijke besluitvormingspraktijk. Dat kan ook een correctief referendum zijn. Alleen, de jure kan dat niet een bindend correctief referendum zijn, maar de facto kan dat wel. Als een gemeenteraad een eigen referendumverordening zou maken en ook aangeeft te zullen besluiten overeenkomstig alles wat het volk wil, dan is het nog steeds een raadgevend referendum, waarvan de gemeenteraad dan zelf zegt het een beslissende stem te geven. De grondwetswijziging bindend correctief referendum geeft aan het Rijk de verplichting om een correctief referendum in te voeren en aan de gemeente de mogelijkheid om een bindend correctief referendum in te voeren. Dus daarmee heeft u volstrekt gelijk. Als dat wetsvoorstel er uiteindelijk ook zou gaan komen, wat zomaar zou kunnen ... We hebben de eerste lezing gehad en de tweede lezing komt eraan. Dan zal vervolgens de wet gemaakt moeten worden die ook daadwerkelijk vorm en inhoud geeft aan het bindend correctief referendum, bijvoorbeeld door alle uitkomstdrempels vast te stellen. Als dat allemaal is aangenomen, dan biedt dat gemeenten inderdaad de mogelijkheid om dit voor te leggen in een bindend correctief referendum als men daartoe besluit. Als men daar niet toe besluit, gebeurt dat niet.

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

Ik kan het ook heel lang over referenda hebben, maar dat zal ik nu niet doen, hoe wenselijk ik het ook zou vinden. Het gaat mij nu om een punt in dit debat dat ik toch wel vrij essentieel vind. Ik heb de minister namelijk ook gevraagd naar de situatie van taakverwaarlozing. Wanneer is nu echt sprake van taakverwaarlozing in de context van de toepassing van deze wet, waarbij de provincie richting gemeenten het interbestuurlijk toezichtsinstrumentarium kan gaan inzetten? Er werd in de schriftelijke beantwoording namelijk letterlijk gesproken over taakverwaarlozing. Ik hoorde in het debat dat er sprake zou zijn van regionale woonafspraken en dergelijke. Ik vind het belangrijk dat er echt duidelijkheid over is. Wanneer komt een gemeente bij de uitvoering van deze wet ten aanzien van die huisvestingsverordening op het punt van taakverwaarlozing uit, waarbij de provincie echt kan zeggen: nu moeten we met zulk een zwaar instrumentarium gaan ingrijpen?

**De Jonge:**

Ik kan me eerlijk gezegd in het kader van deze wet taakverwaarlozing niet zo snel voorstellen. Tja, dan moet het al zo zijn dat men een huisvestingsverordening vaststelt waarbij niet 50% maar bijvoorbeeld 70% toegewezen zou kunnen

worden, want dat is dan gewoon niet in overeenstemming met de wet. Maar goed, dan stelt ofwel een provincie taakverwaarlozing vast en gaat aan interbestuurlijk toezicht doen, ofwel een rechter bepaalt deze verklaring gewoon onverbindend. Maar dat zijn dan twee wegen naar hetzelfde Rome.

Nee, taakverwaarlozing is veel meer aan de orde als er een imperatieve bepaling geldt voor een gemeente. Die geldt natuurlijk niet op grond van deze wet; het is echt een keuzebepaling. Maar stel dat er een imperatieve bepaling geldt, bijvoorbeeld de taakstelling op het gebied van de huisvesting van statushouders, of straks de taakstelling op het gebied van het hebben van opvang voor asielzoekers, of de imperatieve bepaling die straks geldt voor het hebben van een huisvestingsverordening op grond van die nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting, of de bepaling die straks geldt voor het hebben van een volkshuisvestelijk programma, of de bepaling die straks geldt voor het hebben van een omgevingsplan ... Zo zou ik nog even door kunnen gaan, maar al die bepalingen gelden en daar heeft een gemeente zich gewoon aan te houden. Als een gemeente dat dan niet doet, dan is er sprake van taakverwaarlozing. Daarvoor geldt een vaststaande procedure en natuurlijk hoor en wederhoor. En dan kan men zeggen: hierbij is er sprake van taakverwaarlozing, dus nu stap ik in. Dat leidt dan uiteindelijk tot indeplaatsstelling. Dat is de hoogste trap van het interbestuurlijk toezicht.

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

Ik zie toch een klein verschil in de uitleg van de minister. Als het namelijk echt in strijd is met hogere regelgeving, dan kan ook het instrument van spontane vernietiging worden gebruikt. Daar hebben we het eerder in een debat ook over gehad. Dat is instrumentarium om lagere regelgeving die in strijd is met hogere vernietiging aan te pakken. Maar dat interbestuurlijk toezicht kan gebruikt worden als er wordt gehandeld in strijd met het bindende advies dat vanuit de provincie wordt gegeven. Ik hoorde in het debat zostraks dat er sprake kan zijn van een waterbedeffect. Stel nou dat er inderdaad zo'n waterbedeffect optreedt tussen verschillende gemeentes bij de huisvesting van die doelgroepen. Is een provincie dan in de positie om tegen die gemeentes te zeggen dat ze het een dusdanig groot waterbedeffect vinden dat ze het nogal zware interbestuurlijk toezichtsinstrumentarium gaan inzetten? Want als ik de wet letterlijk lees en de uitleg daarover die in de schriftelijke rondes is gegeven, dan zijn die mogelijkheden er. Ik vind dat er gewoon uitgeklaard moet worden hoe dat interbestuurlijk toezicht vormgegeven wordt in het kader van de toepassing van deze wet.

**De Jonge:**

Ik probeer na te gaan hoe dat dan in het kader van deze wet werkt, want het lijkt mij ... Nee, je hebt een huisvestingsverordening die je maakt omdat je dat als gemeente wilt. Als u straks de hamer laat vallen, voorzitter, heb je als gemeente deze wettelijke mogelijkheden gekregen. Dan kun je als gemeente zeggen: dan ga ik ook gebruikmaken van die wettelijke mogelijkheden. En als je er dan gebruik van maakt, dan moet je dat voor advies voorleggen aan de provincie. Dat hebben we net met elkaar doorgenomen. Dan gaat de provincie dus binnen zes weken advies geven en op grond van dat advies zeg je dan als gemeente: oké,

dat nemen we over. Of je zegt: nee, dat leggen we naast ons neer. Dat moet je dan wel gemotiveerd doen. Maar dat is een advies dat je gemotiveerd naast je neer mag leggen. Het gemotiveerd naast je neer leggen van dat advies, kan per definitie niet leiden tot de vaststelling dat er sprake is van taakverwaarlozing, lijkt mij. Daarmee is er dus geen grondslag voor interbestuurlijk toezicht of voor indeplaatsstelling. Dat gaat dus op grond daarvan niet gebeuren.

Als we straks de verplichting hebben — die is er niet op basis van deze wet, maar op basis van de Wet regie op de volkshuisvesting — tot het hebben van een huisvestingsverordening waaraan een aantal voorwaarden is verbonden en daar wordt niet aan voldaan, dan heb je natuurlijk als provincie een veel objectievere grond om te zeggen: sorry, maar hierin bent u gewoon uw taak aan het verwaarlozen en dus stel ik vast dat er sprake is van taakverwaarlozing. Dat leidt dan weer tot indeplaatsstelling, met een vooraankondiging, een gesprek en hoor en wederhoor. Uiteindelijk leidt dat dan tot indeplaatsstelling, waarbij de provincie ook daadwerkelijk met één bil op de stoel van de gemeente kan komen te zitten en bijvoorbeeld de huisvestingsverordening kan aanpassen. Zo werkt het dan namelijk. Dat is namelijk indeplaatsstelling: je komt dan echt eventjes in de plaats van de bevoegdheden die de gemeente heeft.

**De voorzitter:**  
Tot slot, meneer Van Hattem.

**De heer Van Hattem (PVV):**  
Tot slot. Dat is inderdaad in zo'n situatie het geval, maar het gaat juist om dat gemotiveerd afwijken. Stel dat zo'n gemeente zegt "wij gaan gemotiveerd afwijken" en ze schrijven een motivatie die misschien als een tang op een varken slaat. Stel dat de provincie dan zegt: "Hier kunnen we helemaal niks mee. We vinden het nog steeds niet goed. We vinden nog steeds dat hiermee niet voldaan wordt aan hetgeen wij zouden moeten verwachten." Wat kan de provincie dan doen? Kan dan wel het instrumentarium voor interbestuurlijk toezicht worden ingezet of is dat gemotiveerd afwijken gewoon een vrijbrief voor gemeenten, in de trant van: "We sturen een briefje naar de provincie. We hebben een motivatie. Het is onze motivatie. Provincie, u zoekt het maar uit!"?

**De voorzitter:**  
Tot slot, minister.

**De Jonge:**  
Laten we elkaar een beetje serieus blijven nemen. Zo handelen gemeenten en provincies niet. Men is juist heel terughoudend bij het instrument voor interbestuurlijk toezicht, ook omdat je nogal een grote broek aantrekt als provincie als je op de stoel van de gemeente gaat zitten. Dat is één. Maar ook omdat het bij gezonde bestuurlijke verhoudingen een uitzondering is en moet blijven dat je daadwerkelijk interveenieert als provincie op een zodanige manier dat je gewoon op de stoel van de gemeente gaat zitten. Deze situatie is zó theoretisch. Die kan ik me eerlijk gezegd niet voorstellen.

**De voorzitter:**  
U heeft nog niet afgerond, dus we wachten rustig af tot u aan het eind van uw inbreng bent.

**De Jonge:**  
Mijn laatste zin was: ik kan het me niet voorstellen. Daar wil ik het graag bij laten.

**De voorzitter:**  
Dank u wel, minister.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**  
Ik kom tot afhandeling van het debat. 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.

Daartoe wordt besloten.

**De voorzitter:**  
Hiermee zijn we gekomen aan het einde van de vergadering. Ik dank alle leden, de minister, de medewerkers die deze vergadering mogelijk hebben gemaakt en de aanwezigen op de publieke tribune voor hun komst naar de Kamer.