

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

Nr. 72 **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**
Vastgesteld 17 juni 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 22 april 2024 overleg gevoerd met de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

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

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

De fungerend voorzitter van de commissie,
Peter de Groot

De griffier van de commissie,
Honsbeek

Voorzitter: Beckerman

Griffier: Honsbeek

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Flach, Grinwis, Peter de

Groot, De Hoop, Keijzer, Madlener, Paternotte, Vedder en Welzijn,

en de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 10.02 uur.

De **voorzitter**:

Goedemorgen. Welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag staat het langverwachte debat over de Wet betaalbare huur op de agenda. Ik heet de minister en zijn ondersteuning van harte welkom, evenals de Kamerleden en iedereen die dit debat, op wat voor manier dan ook, volgt. Vandaag hebben we een wetgevingsoverleg, en wij hopen dat het een wetgevingsoverleg in twee termijnen is. Woensdag zullen we dit debat plenair hervatten om het af te ronden. De Kamerleden hebben zelf hun spreektijden doorgegeven, maar ik ga graag nog even met de leden in conclaaf over het aantal interrupties dat zij denken nodig te hebben. In eerste instantie gaat dat over de interrupties in eerste termijn. Vorige week heb ik het debat over de Energiewet hier voor mogen zitten. Daar kozen we in een debat met uiteindelijk één termijn voor zes interrupties op elkaar, dus zes losse vragen. Ik zou willen vragen of de collega's denken dat dat ook vandaag een juist aantal is, mede gelet op de eindtijd die we hebben afgesproken. Ik zie dat dat het geval is, dus dan gaan we uit van zes interrupties in eerste termijn.

Dan kunnen wij beginnen met dit debat. Als eerste geef ik het woord aan de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Het is vandaag een bijzondere dag, want honderdduizenden huurders kunnen straks minder gaan betalen voor hun woning. Voor 300.000 woningen zou de huur met bijna €200 naar beneden

gaan; tenminste, als de PVV zich houdt aan haar verkiezingsbelofte. Als dat gebeurt, is er een Kamermeerderheid voor. Ik herhaal het voor de zekerheid even, zodat de heer Madlener het goed hoort: voor 300.000 woningen gaat de huur met bijna €200 naar beneden; tenminste, als de PVV zich aan haar verkiezingsbelofte houdt.

Voorzitter. De afgelopen decennia heeft de markt ruim baan gekregen in de volkshuisvesting. Als we de huren maar zo vrij mogelijk maakten, zou er meer dan genoeg woonruimte voor iedereen komen en zouden de huren laag blijven. Sinds de regie op de huur definitief aan de markt werd overgelaten met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het snel gegaan met de marktwerking in de volkshuisvesting. Helaas werkte dit vooral in het voordeel van pandjesbazen, beleggers en kleinere particuliere verhuurders, terwijl de huurders overduidelijk de verliezers waren van de liberalisering. De vrije sector groeide tussen 2015 en 2021 met meer dan 21% volgens het CBS. Dat is logisch, want daar viel natuurlijk veel geld mee te verdienen: onbeperkte huren en onbeperkte huurstijgingen, met ook nog eens de mogelijkheid om huurders na één of twee jaar eruit te zetten, dankzij de mogelijkheid van tijdelijke contracten.

Maar leidde dit beleid dan op z'n minst tot meer woningen, zodat verhuurders in elk geval tegen elkaar konden concurreren? Nee, dat gebeurde niet. De ongebreidelde groei van de vrije sector ging voornamelijk ten koste van de bestaande woningvoorraad. Mooie instapwoningen voor starters werden weggekaapt door gehaaide beleggers die meer investeringscapaciteit hadden. De vrije sector groeide tussen 2015 en 2021 met 21% en dat is immens in vergelijking met de groei van de algemene woningvoorraad, die slechts met 6% steeg. Door het beperkende beleid voor de sociale huur daalde de corporatievoorraad in diezelfde periode zelfs. Eindresultaat: immense rendementen voor verhuurders tegen belachelijk lage risico's. Niet verhuurders maar huurders werden gedwongen om met elkaar te concurreren voor de steeds schaarser wordende woningvoorraad.

Inmiddels draagt de gemiddelde huurder in de vrije sector zo'n 40% van zijn inkomen af aan een eigenaar, volgens onderzoek van WoON in opdracht van het ministerie van BZK. Daarbij is het niet zeldzaam dat er huurders zijn die meer dan 50% van hun inkomen kwijt zijn, vooral in de grote steden. Ook jonge mensen komen in grote problemen. Een koopwoning is niet te krijgen. Wachtrijen voor sociale huur zijn te lang. Zo is de keuze: of tot ver in de 30 bij je ouders blijven wonen, of torenhoge huur betalen in de vrije sector. Uit cijfers van het CBS blijkt dat van alle huishoudens jongeren het grootste deel van hun inkomen hieraan kwijt zijn. In 2021 ging het om maar liefst 47,5%. Jongeren worden op deze manier op een achterstand gezet, waar ze vele jaren lang last van zullen ondervinden.

Voor heel veel mensen is het gewoon niet meer te doen. De stad waar ze werken is onbetaalbaar geworden. Leraren, agenten en verplegers worden de stad uitgedreven door woekerhuren. Amsterdam, Rotterdam, Den Haag: ze

staan alle drie in de top vijf duurste steden van Europa, samen met Parijs en Rome. Het is dan ook niet verbazingwekkend dat uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat 80% van alle kiezers vindt dat er een wet moet komen die de maximale hoogte van de huren regelt. Zelfs onder de VVD-kiezers is 71% hier voorstander van. Ingrijpen is hard nodig. Dat deed mijn partij al met de wet-Nijboer en de Wet vaste huurcontracten, samen met de ChristenUnie. De Wet betaalbare huur is een goede voortzetting van het tegengaan van de verdringing op de woningmarkt en van het herintroduceren van volkshuisvesting.

De **voorzitter**:

Als u daar even wilt pauzeren, is er een interruptie voor u van de heer Madlener, PVV.

De heer **Madlener** (PVV):

We kennen de PvdA als de partij die altijd roept "de huren moeten omlaag", maar de PvdA is ook de partij die altijd zegt "onze immigratie moet ruimhartig zijn". De PvdA is ook een partij die zegt "geef al die asielzoekers voorrang op de huizenmarkt". Kan de heer De Hoop daar ook verantwoordelijkheid voor nemen? Kan de heer De Hoop erkennen dat de PvdA ook staat voor een ruimhartig immigratiebeleid en dat al die hoge huren en die hoge prijzen op onze woningmarkt niet alleen veroorzaakt worden door een schaarste aan woningen, maar natuurlijk ook door een enorme bevolkingsgroei?

De **voorzitter**:

De vraag is helder.

De heer **Madlener** (PVV):

Daarom staan al die Nederlanders op achterstand. Voelt de PvdA daar ook verantwoordelijkheid voor?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik zie dat er voornamelijk in de sociale huursector een giftige cocktail is ontstaan. Die giftige cocktail is ontstaan doordat er veel minder sociale huurwoningen bij zijn gekomen, mede door de verhuurderheffing van het kabinet-Rutte II, waar de PvdA onderdeel van was. Nou, dat is de verantwoordelijkheid die ik daarvoor wil nemen en dan hou ik er daarna mee

op, zeg ik tegen de heer Madlener. Als ik namelijk zie wat er in Rutte-I allemaal gebeurd is met de woonsector, dan word ik daar nog veel ongelukkiger van. Maar dat ik verantwoordelijkheid neem voor de verhuurderheffing heeft hij dan in ieder geval van mij gekregen.

Als je ziet hoe weinig sociale huur er over is gebleven en dat de sociale huur ongelofelijk gekrompen is, dan ontstaat er schaarste. Alles wat toegevoegd wordt bij schaarste, zorgt voor extra druk. Je kunt natuurlijk niet ontkennen dat meer migratie leidt tot meer schaarste in de woningmarkt. De vraag is of dat komt door de mensen die erbij zijn gekomen. Ik trek dat echt in twijfel en ik werp dat verre van mij. Het komt doordat er niet genoeg sociaal gebouwd is. Dat is het grote probleem. Als je een aantal jaren verder vooruitkijkt, moet je de demografie ook meenemen. Ik vond het rapport van de staatscommissie daarin heel helder: een verantwoorde groei is ook nodig om de sociale voorzieningen in het land in stand te houden. We hebben dus ook mensen nodig.

In de tussentijd moeten we vooral heel veel meer bouwen, vooral in de sociale sector, zodat iedereen die daar recht op heeft ook aan een woning kan komen. Daar zit een probleem. Daarbij moet je erkennen dat migratie er een klein onderdeel van is, maar ik denk dat dat helemaal niet het probleem is. Ik vind ook dat wij de plicht hebben om daar een oplossing voor te bieden. Daar staat GroenLinks-Partij van de Arbeid voor en de morele en bestuurlijke verantwoordelijkheid daarvoor zullen wij ook altijd nemen.

De heer **Madlener** (PVV):

Dit was natuurlijk een heel lang maar ook heel ontwijkend antwoord, zoals we dat kennen van een goede debater als de heer De Hoop. Ik vind dat wel jammer, want als je enerzijds zegt "de schaarste is natuurlijk de oorzaak van die enorm hoge prijzen op de woningmarkt, zowel huur als koop" en tegelijk je ogen voor immigratie sluit en zegt dat het alleen komt doordat we te weinig hebben gebouwd, dan vind ik dat een onjuiste voorstelling van de werkelijkheid. Zo is het namelijk niet. De 18 miljoenste Nederlander wordt hier binnenkort verwacht. De bevolking groeit gewoon veel sneller dan onze bouwsector kan bijhouden. Als we zo doorgaan, zeg ik tegen de heer De Hoop, als we die immigratie dus niet keihard aanpakken, dan heeft al dat bouwen helemaal geen zin. Je kunt niet opbouwen tegen 100.000 nieuwe mensen per jaar. Dat gaat niet. We zien in Den Haag al dat straks de helft van de sociale huurwoningen met voorrang aan asielzoekers wordt gegeven. Ik vind De Hoop een aardige collega, moet ik zeggen, maar ik hoop wel dat hij een reëel verhaal wil houden, ook voor zijn achterban.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik zal vandaag zeker een reëel verhaal houden, niet alleen voor mijn achterban, maar voor alle achterbannen hier. Ook het grootste deel van de PVV-kiezers wil namelijk heel graag dat de huren naar beneden gaan. Als we dan wat aan migratie zouden doen, zou ik toch tegen de heer Madlener zeggen: laten we vooral kijken naar arbeidsmigratie. Ik heb er moeite mee dat de PVV altijd wijst richting de kwetsbare asielzoekers die hiernaartoe komen, terwijl dat verreweg de kleinste groep is als je daarnaar kijkt. Heb het met betrekking tot migratie dan ook over andere groepen. Dat weigeren de PVV en helaas ook de heer Madlener vaak te doen. Maar ik neem het compliment ter harte en ik zal niet alleen voor mijn kiezers, maar ook voor die van de heer Madlener vandaag mijn best doen. Als hij dat zelf ook doet, dan zal hij voor deze wet gaan stemmen, denk ik.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Door 90% van de huurwoningvoorraad te reguleren en de nodige grip op de huurstijging te geven, weten huurders weer waar ze aan toe zijn. Voor investerende partijen worden de te verwachten rendementen dan waarschijnlijk wat lager, maar wel een stuk zekerder. De wet is dan wel minder opportuun voor beleggers die bestaande woningen zien als winstmachines, maar de bouwende partijen, pensioenfondsen en corporaties kunnen ermee uit de voeten. Dat is toch wat we willen? Eerlijke prijzen en het tegengaan van de woningnood hoeven elkaar niet te bijten.

Voorzitter. Toch is het, als wij naar deze wet kijken, ook duidelijk dat het de wet van minister De Jonge is, en niet die van GroenLinks-Partij van de Arbeid. Wij hebben namelijk echt nog een aantal serieuze kritiekpunten ten aanzien van de wet. In vergelijking met eerdere concepten van de wet is er toch wel heel veel ingeleverd richting de lobby van beleggers. De wet is gewoon rechtser geworden sinds het eerste concept. De nieuwbouwopslag is verdubbeld, waardoor verhuurders 10% extra huur mogen vragen voor nieuw te bouwen woningen. Als we de krokodillentranen die we de afgelopen weken in de media zagen, moeten geloven, is die 10% nog niet genoeg. Dus in alle scherpte zeg ik richting de minister: zonder GroenLinks-Partij van de Arbeid komt er geen Wet betaalbare huur. Ook voor mijn fractie zijn er de komende week grenzen aan de steun voor de wet. Er is namelijk geen recht op woekerwinsten in dit land, maar er is wel een recht op volkshuisvesting. Juist met het oog op die volkshuisvesting zal ik zelf een aantal voorstellen doen om de wet wat ons betreft beter te maken.

Ik begin met het volgende, tenzij mijn collega eerst een interruptie wil plegen.

De **voorzitter**:

Dat wil hij; dat zie ik.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik zat even goed te luisteren naar het verhaal van collega De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid. Het eerste deel van de opbouw van zijn verhaal ging met name over de hele hoge huren die voorkomen in de Randstad en de grote steden; die ziet de VVD ook. Tegelijkertijd zegt de heer De Hoop: wacht even, er is voldoende ruimte voor pensioenfondsen en beleggers om woningen te bouwen. Maar waar blijkt dat uit? Dat blijkt niet uit de bouw van het afgelopen jaar. Dat blijkt ook niet uit het gegeven dat de bouw van een gemiddelde nieuwe woning in die grote steden €350.000 kost. Vindt u het gek dat die huren wat moeten kosten! Dus hoe ziet u dat het nog uit kan, vooral in die steden waar u de huren wil beperken? Uit hun berekeningen blijkt dat namelijk niet.

De **voorzitter**:

Het moet eigenlijk via de voorzitter, maar goed.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik zal u eerlijk zeggen dat ik soms verrast ben door de uitleg die sommige verhuurders mij geven. Ik denk dat de grootste problemen eerder in de fiscaliteit zitten dan in deze wet. Als ik puur naar deze wet kijk, dan zie ik dat de nieuwbouwopslag 10% is geworden in plaats van 5%, wat het een tijd geleden was. Dat betekent dat een verhuurder die voor 2026 gaat bouwen, 110% van de waarde die het woningwaarderingssysteem aangeeft, mag vragen. Dat is in principe meer dan wat de woning waard zou zijn. Dat is dus al extra voor die verhuurder.

De bouwende partijen geven aan dat zij genoeg hebben aan deze wet. Ze hebben vooral duidelijkheid nodig. Corporaties en pensioenfondsen zijn toch de partijen die de meeste woningen bouwen. Die zeggen: wij hebben deze wet nodig; de wet biedt duidelijkheid en daar kunnen wij mee uit de voeten. Daarvoor zijn wij hier, volgens mij. Wij zijn hier om te zorgen dat er meer woningen gebouwd worden. Zijn er een aantal particuliere verhuurders, wat kleinere verhuurders, die door deze wet net wat meer geraakt worden? Ik denk het wel. Ik vind dat toch acceptabel, omdat ik mij het meeste zorgen maak over de partijen die huizen bouwen, niet zozeer om de mensen die huizen verzamelen. Daar zit het probleem. Als we deze wet zo invoeren, met die duidelijkheid en met de nieuwbouwopslag die verdubbeld wordt -- iets

waar ik in principe helemaal niet voor ben, maar wat hun ook nog meer lucht geeft -- ben ik ervan overtuigd dat deze wet goed is, juist ook voor de bouwende partijen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik ga het nog een keer proberen, want de heer De Hoop gaf geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag ging erover dat het in de stad zo'n €300.000 à €400.000 kost om gewoon een huis te bouwen; en dan heb je het nog over gunstige grondprijzen. Stel dat een pensioenfonds daar instapt en 5% rendement wil maken op de huur. Dan heeft dat pensioenfonds €17.000 à €18.000 aan inkomsten nodig. Iedereen kan omrekenen wat dan de huur per maand zou moeten zijn, even los van andere kosten. Hoe ziet de heer De Hoop dat dit uit kan? De crux van dit debat gaat erover hoe we zorgen dat er in de dure regio's voldoende aanbod blijft. Daar strijden we samen voor, maar hoe ziet de heer De Hoop dat het wat betreft nieuwbouw uit kan in de steden? Daar gaat mijn vraag over: de nieuwbouw. De VVD ziet dat niet.

De **voorzitter**:

Helder. De heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik zie dat wel. Wat betreft de grote stad ben ik ook heel kritisch op die 33% WOZ-cap; ik kom er later nog over te spreken. Die doet juist in die grote stad veel meer. Daar is de WOZ-waarde immers het grootst, dus daar kun je meer vragen dan in regio's, bijvoorbeeld bij mij in de buurt in Friesland, waar de WOZ veel lager is. Wat de heer De Groot zegt, zie ik dus niet. Wat ik wel zie, is dat als je deze wet toepast, er meer betaalbare woningen bij komen dan nu het geval is. Op het moment dat je deze wet niet invoert, worden er juist heel veel betaalbare koopwoningen opgekocht. Als je alleen al naar 2018 tot 2022 kijkt, zijn er 75.000 betaalbare woningen opgekocht door beleggers, die ze daarna verhuurden voor heel hoge huurprijzen, waar niet op te sturen is. Ik ben er dus van overtuigd dat er meer betaalbare woningen bij zullen komen in plaats van verdwijnen met het invoeren van deze wet.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Voorzitter, u gaat nu zeggen dat dit mijn derde interruptie is, maar ik stelde een vraag over nieuwbouw -- u zei dat nog niet, excuses daarvoor -- waar ik gewoon geen antwoord op krijg. Mijn vraag ging heel sterk over pensioenfondsen en nieuwbouw, en niet over al die andere dingen die de heer De Hoop noemt. Ik zou graag antwoord op mijn vraag willen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik heb drie keer antwoord gegeven en ga deze keer de kortst mogelijke versie geven. Ik hoor van de pensioenfondsen dat zij hiermee uit de voeten kunnen. Punt.

De **voorzitter**:

Dan is er een interruptie van de heer Paternotte, D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Ja, meer om te kijken of ik het goed begrijp. Er kwamen wat vragen over of er wel voldoende rendement is. De heer De Hoop wees terecht op de nieuwbouwopslag en de WOZ-cap. Maar hij zei er wel bij dat hij daar kritisch op is, of dat hij het daar eigenlijk niet mee eens is. Mijn vraag is of hij in zijn antwoord op de vraag of het wel rendabel is, dus punten noemt waar hij zelf tegen is. En heeft hij dan nog een ander verhaal waarom hij denkt dat het wel rendabel wordt?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Het is goed dat de heer Paternotte deze vraag stelt. Juist vanwege wat hij stelt, heb ik een amendement ingediend om de WOZ-cap net iets lager te leggen. Ik heb daarbij gekozen voor 25%. Ik vind dat dat een goede balans is. Tegelijkertijd heb ik er ook voor gekozen om niet een amendement in te dienen voor de nieuwbouwopslag. Persoonlijk, ideologisch, vind ik het ingewikkeld dat mensen meer mogen vragen dan de woning waard is, maar in deze tijd van schaarste vind ik het acceptabel dat die nieuwbouwopslag een tijd iets hoger is. Ik dien dus geen amendement in over de nieuwbouwopslag. Wat dat betreft erken ik dat punt daarmee -- los van hoe ik er zelf ideologisch naar kijk namens Groen-Links-Partij van de Arbeid -- door bijvoorbeeld niet een voorstel te doen of amendement in te dienen om de nieuwbouwopslag verder naar beneden te brengen. Dit terwijl ik dat eigenlijk ideologisch wel nodig vind. Ik denk dat je daarmee een goede balans behoudt. Die WOZ kan echt wel 8% naar beneden, naar 25%. Dus het eerlijke verhaal is dat ik ook het evenwicht erin zoek.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende voor Paternotte? Zeker. Dan de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Het momentum is alweer een beetje weg, maar ik ga nog even terug naar een aantal zinnen geleden van de heer De Hoop, waarin hij zei dat dit nadrukkelijk een wet is die rechtser is dan hij zou willen. Hij had het over krokodillentranen van beleggers. Nu weet de heer De Hoop natuurlijk ook dat we niet op een campagnebijeenkomst zijn, maar hier zitten als wetgever in een wetgevingsoverleg. Natuurlijk is het goed om uit ideologie iets te willen doen voor huurders die worden geconfronteerd met woekerhuren; dat willen veel partijen hier, mijn partij ook. Maar het is ook goed om te beseffen dat we hier zitten om rechtsgelijkheid te bieden aan beleggers. Is de heer De Hoop zich ervan bewust dat hij met de woorden die hij gebruikt, daar weinig blijk van geeft?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Het is natuurlijk aan de heer Flach om zijn eigen woorden te kiezen. Ik kies mijn eigen woorden ook. Ik moet zeggen dat ik de geluiden met betrekking tot de rendementen die de afgelopen tien jaar gedraaid zijn in de particuliere verhuur wel heel erg stevig vind. Ik denk ook weleens: ik weet niet of dit in verhouding staat tot hoeveel winsten sommige verhuurders hebben behaald - ik zal niet zeggen "over de rug van huurders", maar dat vind ik eigenlijk wel -- in de afgelopen tien jaar. Dat er nu zo hard tegen bewogen wordt ... Ik snap dat het vervelend is als je aan het vermogen van mensen komt, maar ik ben ervan overtuigd dat er met deze wet ook rendementen te behalen zijn. Ik vond de krokodillentranen daarover eigenlijk toch wel een beetje onterecht. Als je recent die woning hebt gekocht en nu gaat verhuren, dan is dat heel anders dan als je de afgelopen tien jaar ook al verhuurd hebt. Ik vind het niet meer dan normaal dat het nu wordt gereguleerd als je een betaalbare koopwoning opgekocht hebt en die dan verhuurt.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben blij met dit antwoord, want hier zit in ieder geval al meer nuance in. Als het gaat om het bestrijden van de excessen, vindt de heer De Hoop mij ook aan zijn zijde. Je moet alleen wel oppassen, ook met woordkeus. We zijn de afgelopen weken allemaal veel benaderd door allerlei gradaties van beleggingsinstellingen, waarvan de meeste een heel bonafide karakter hebben, die zeggen: hier wordt gewoon aan mijn bestaande rechten getornd. Dat mag best meewegen in de wetsbehandeling, maar ook in de woordkeuze die we kiezen. Dat is eigenlijk geen vraag, maar meer een opmerking. Daar wil ik mee afsluiten.

De **voorzitter**:

Wilt u daarop reageren, meneer De Hoop?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Nee, voorzitter, dat was een duidelijk punt.

Deze wet geldt natuurlijk ook voor nieuw te bouwen woningen. Daar ga ik zo meteen ook nog op in. Ik zou eigenlijk zelf willen dat het op termijn voor alle woningen zou gelden. Ik denk wat dat betreft dat de verhuurders die de heer Flach aanhaalde zich daarom iets minder zorgen hoeven te maken.

Voorzitter. Dan ga ik naar de voorstellen ...

De **voorzitter**:

Een moment, want er zijn nog meer interrupties.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kan me veel voorstellen bij wat collega De Hoop zojuist in zijn inleiding te berde heeft gebracht. Toch wil ik hem het volgende vragen. Ik snap dat hij zegt: het wetsvoorstel is rechtser dan GroenLinks-PvdA is. Dat is op zich niet zo gek, natuurlijk. Tegelijkertijd is hem er veel aan gelegen -- dat merk ik ook aan zijn antwoord aan de heer Paternotte over de nieuwbouwopslag -- dat de wet de eindstreep haalt in zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer. Heeft hij in dat kader voldoende het dilemma gewogen dat we in het verleden, vanuit zijn perspectief, maar ook vanuit mijn perspectief, helaas ruimte hebben gelaten aan liberalisering en deregulering, maar dat het heel erg ingewikkeld is om die geest weer terug in de fles te krijgen en iets te repareren wat kapot is gegaan, zeker omdat je met eigendomsrecht te maken hebt en met allerlei verhoudingen die zich hebben vastgezet op de markt? Hoe heeft hij dat gewogen op weg naar dit debat? Want in zijn antwoord op de heer Paternotte zei hij er iets over, maar in de rest van zijn bijdrage kwam dat nog niet echt terug, terwijl dat natuurlijk wel het dilemma is dat vandaag boven dit debat hangt.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik wil dus ook toe naar de voorstellen die wij zelf als GroenLinks-Partij van de Arbeid hebben gedaan. Die zal ik zo meteen toelichten, maar nu even meer hoog over de weging. Ik heb dat best wel lastig gevonden. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat wij de afgelopen tijd best wel campagne gevoerd hebben voor het feit dat die wet er überhaupt moet komen. Maar er zijn voor

mij ook wel grenzen. Ik heb een aantal amendementen van de VVD voorbij zien komen die echt wel heel erg afbreuk zouden doen ...

Voorzitter. Je weet dat je met een Volendammer in de Kamer zit als je tijdens een debat opeens volksmuziek uit een telefoon hoort komen.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Voorzitter, excuus! Ik probeerde een amendement te vinden en ik kom bij Hans Teeuwen terecht. Daar moet iets achter zitten, voorzitter.

De heer **Paternotte** (D66):

Hier zijn cursussen voor, volgens mij.

De **voorzitter**:

Helemaal goed. Dan gaan we weer verder met dit serieuze debat.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dit overkomt mij ook weleens, dus dat is geen enkel probleem.

Ik heb geprobeerd om voorstellen te doen waarvan ik denk dat de wet nog een stuk beter zou kunnen worden, maar waarmee je het evenwicht enigszins behoudt. Ik heb de nieuwbouwopslag bijvoorbeeld aan mij voorbij laten gaan. Over de WOZ-cap heb ik een amendement voor 25% ingediend. Ik heb ook amendementen gezien waarin die nog lager ligt. Ik heb er toch voor gekozen om ertussenin te gaan zitten. Ik probeer de wet dus nog een stukje socialer te maken. Dan hoop ik dat hij daarmee een meerderheid haalt. Ik zal zo ook mijn amendementen daarvoor toelichten. Maar laat ik ook zeggen: het is niet te allen tijde beter dat er wel een wet is in plaats van dat er geen wet is. Er zitten voor mij ook grenzen aan, ook bij de amendementen die wel of niet worden aangenomen vandaag of in de komende week.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een interruptie van mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Meneer De Hoop geeft aan de wet een stuk socialer te willen maken. De vraag is ook: voor wie? We hebben niet alleen te maken met huurders die nu

een huis huren. We hebben vooral te maken met heel veel huurders die nog een huis willen gaan huren. Dat huis moet in veel gevallen überhaupt nog verkregen worden, door nieuwbouw of uit de bestaande voorraad. Dat is de context van mijn vraag: sociaal voor wie?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dat is een terechte vraag. De wet is er natuurlijk ook voor nieuw te bouwen woningen. Die geldt ook nog niet voor de huidige huurders. Ik ben er juist van overtuigd dat je met deze wet meer betaalbare woningen zal krijgen. Ik vind het ook belangrijk om op dat punt te bekijken hoe die wet voor zo veel mogelijk mensen invloed heeft de komende tijd, zodat zo veel mogelijk mensen daar profijt van zullen hebben. Dat is de afweging die ik bij de amendementen die ik indien, heb gemaakt. Dat is de afweging die ik bij dit hele debat maak.

Om één voorstel alvast te noemen: ik vind het bijvoorbeeld heel ingewikkeld dat woningen pas vanaf 2030 niet meer het energielabel E, F of G mogen hebben. In de tussentijd zitten heel veel mensen nog in tochtige of schimmelige woningen. Ik vind het echt onacceptabel dat die toch nog relatief veel huur betalen. Ik zou daarbij de minpunten van slechte energielabels zwaarder willen meetellen. Dat is bijvoorbeeld een voorstel dat GroenLinks-Partij van de Arbeid heel belangrijk vindt, om de wet toch nog een stukje socialer te maken waar dat kan.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er daarmee geen interrupties meer zijn. Ah, toch wel, van mevrouw Keijzer van de BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Toch nog één, voorzitter. Als ik dit soort sociale teksten hoor, moet ik altijd denken aan de woorden van een voormalige voorman, namelijk "in gelul kun je niet wonen". Ik hoor de heer De Hoop hier allemaal goede bedoelingen naar voren hoor brengen, maar ik zie uiteindelijk een situatie ontstaan waarin het gewoon niet meer loont om te verhuren. Ziet de heer De Hoop dat nou echt helemaal niet?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Het is mooi dat mevrouw Keijzer de heer Schaefer aanhaalt. In gelul kun je zeker niet wonen. De heer Schaefer zei ook altijd dat je eigenlijk een soort woonquote zou willen hebben van ongeveer 25% of misschien net aan 30%,

terwijl de woonquote nu een stuk hoger is. Dus ook hij zei juist al dat de woonlasten daarin niet onevenredig hoog zouden mogen zijn voor de gewone man. Ik vind die nu onevenredig hoog.

Dan de andere vraag die mevrouw Keijzer aanhaalt: worden er genoeg woningen gebouwd? Ik denk dat er met de wet die nu voorligt meer betaalbare woningen bij komen. Ik denk dat er met de nieuwbouwopslag heel veel nieuwe woningen gebouwd kunnen worden tegen een redelijk rendement. Ik ben er dus van overtuigd dat dit beide kan.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik denk dat de heer De Hoop de huurquote bedoelde. Ik hoop met hem mee. De heer De Hoop heeft zijn achternaam mee trouwens. Daar gaat het dus ook niet aan liggen. Maar uiteindelijk zie ik een stapeling van goede bedoelingen, zoals duurzaamheidseisen, een cap naar beneden brengen, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de amendementen die er liggen waarbij over twee jaar ook de middenhuur verplicht langs de Huurcommissie moet, terwijl er al een wet ligt waarvan iedereen die er verstand van heeft, zegt: jongens, die gaat leiden tot uitponden. Dus ja, op papier stop jij woningen in betaalbare middenhuur, maar in de werkelijkheid van de wereld gaat het leiden tot verkoop van betaalbare woningen en terugtrekkende investeerders. Wat hier gebeurt, is met de beste bedoelingen uiteindelijk een situatie creëren, waarin meer mensen niet meer toekomen aan een eigen huis. Maar dat ziet de heer De Hoop dus niet, merk ik aan zijn antwoorden.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik wil toch even precies zijn. Als de situatie blijft zoals die nu is, dan komt er na een huurderswissel gemiddeld €160 per maand aan huur bij. Als de huur afloopt, komt er een nieuwe huurder in. Deze betaalt €160 per maand meer. Als deze wet wordt ingevoerd, gaat voor 300.000 woningen de huur €190 omlaag. Dat is echt een aanzienlijk verschil voor heel veel mensen voor wie het ontzettend moeilijk is om de huur te betalen, voor heel veel mensen van wie de bestaanszekerheid bijna het hardst getroffen wordt door de woonlasten. De partij van mevrouw Keijzer wil het minimumloon al niet verhogen. Als je dan wel iets wil doen voor bestaanszekerheid, dan is dit juist een middel daarvoor, denk ik. Ik begrijp eigenlijk niet dat mevrouw Keijzer en de BBB daar niet voor willen kiezen. Ik begrijp niet dat mevrouw Keijzer niet inziet dat er hiermee meer betaalbare woningen bij komen. We gaan in de toekomst zien of er meer woningen gaan komen. Dat zal zich uitwijzen. Maar het aandeel betaalbare woningen zal groter zijn als deze wet wordt ingevoerd. Ik hoop toch echt dat de BBB dat ook ziet.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Op papier heeft de heer De Hoop gelijk. Op papier leidt dit tot woningen met een lagere huur. In de werkelijkheid gaat na mutatie verkocht worden. Het doel van deze wet, namelijk een voorraad betaalbare middenhuur, verdwijnt dan verder uit beeld. Het is gewoon niet waar. Het is gewoon niet waar. Ik kreeg vanochtend in de trein een app van een moeder van vrienden van mijn kinderen, die mij vertelde dat haar kind €1.800 aan huur betaalt voor een tweekamerappartement in Amsterdam. Dat is te gek om los te lopen. Dat ben ik volledig met de heer De Hoop eens. Alleen, de enige manier om hier echt wat aan te doen, is substantieel bijbouwen. Dat betekent dat heel veel regels eruit moeten. Dat gaat hier uiteindelijk tot een oplossing leiden. In deze situatie gaat de huur voor deze woning waarschijnlijk niet naar beneden. Mensen die bereid zouden zijn om te verhuren, zullen denken: "Wow, wacht eens eventjes. Dit ga ik niet meemaken." Die gaan hun huis dus verkopen of leeg laten staan. Het werkt niet. Het werkt niet. We streven hetzelfde doel na, maar dit werkt niet.

De **voorzitter**:

Helder, dank u wel. Dan een reactie van de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Als nou één ding het probleem is geweest de afgelopen jaren, dan was het te veel markt en niet te weinig. Ik hoor mevrouw Keijzer zeggen: er komt weer een regel bovenop en er komt weer een regel bovenop. Ik vind het onbegrijpelijk dat er zo weinig gereguleerd is de afgelopen jaren. Ik verbaas mij daar echt over. Heel veel mensen die in die huurwoningen zitten, hebben geen keus. Dat komt ook omdat er van 2018 tot 2022 gewoon 75.000 koopwoningen voor starters zijn opgekocht door particulieren, om die woning te verhuren. Dat zegt toch ook iets over het evenwicht, dat de afgelopen jaren gewoon totaal scheef is geweest? Dat moeten we nu dus herstellen. Ik merk dat mevrouw Keijzer daar anders over denkt dan GroenLinks-Partij van de Arbeid. Ik hoop toch echt dat mevrouw Keijzer juist de jonge mensen, de leraar, de agent, die nu niet in de stad kunnen wonen, ook in haar achterhoofd houdt. Zij hebben geen keus. Zij zitten vast in de vrije sector. Wij kunnen ze helpen, maar dan moeten we daar vandaag en deze week wel voor kiezen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Allereerst wil ik het eerste voorstel van GroenLinks-Partij van de Arbeid aankondigen. Wij willen een tochtkorting, gezien de belabberde staat van woningen in de vrije sector. Pas in 2030 wordt het wettelijk verboden om een woning met energielabel E, F of G te verhuren. Tot die tijd zitten veel huurders in de tocht en de schimmel. Dat vinden wij echt onacceptabel. Hoewel het nieuwe puntenstelsel slechte labels straft, mag daar wat ons betreft echt nog een schepje bovenop. Huurders hebben immers geen enkele invloed op de staat van de isolatie van hun woning, maar ondervinden daar wel de lasten van. Slechte isolatie is nog steeds geen formeel gebrek, waardoor huurders hun recht dus niet kunnen halen. Een op de vier woningen had in 2022 een energielabel D of lager volgens het Compendium voor de Leefomgeving. Het is echt nodig om verhuurders aan te sporen hun woningen snel te verduurzamen. Daarom dien ik een amendement in om een tochtkorting voor huurders in slechte woningen te verzekeren. Ik hoop echt dat mijn collega's juist deze kwetsbare groep huurders extra willen steunen.

Voorzitter. Twee weken geleden hebben we de wet-Nijboer met drie jaar verlengd. Dankzij de inzet van GroenLinks-Partij van de Arbeid wordt deze beperkt tot de laagste van de loonontwikkeling of inflatie plus 1%. Hoe verhoudt deze wet zich tot de wet-Nijboer? Is het niet eerlijker om ook de laagste van de twee in deze wet aan te houden in plaats van de loonstijging plus 1%? Daarmee kunnen alle huurders in de middenhuur rekenen op eenzelfde huurverhoging. Hiertoe heb ik ook een amendement voorbereid.

Dan de WOZ-waarde in het nieuwe puntenstelsel. De WOZ-waarde gaat zwaarder meetellen. Mijn fractie is bang dat dit leidt tot segregatie. Immers, woningen in stadscentra en goede wijken vallen al snel in de vrije sector dankzij de aantrekkelijke ligging, maar we willen juist dat deze wet ervoor zorgt dat politiemensen en leraren dicht bij hun werk kunnen wonen. Ik vraag de minister waar de cap van 33% op gebaseerd is. Als we deze net wat lager vaststellen, wordt het puntenstelsel misschien toch gebalanceerder. Je kunt deze bijvoorbeeld op 25% zetten. Ook daartoe dienen wij een amendement in.

Voorzitter. Het wetsvoorstel zorgt niet alleen dat gemeenten het WWS actief kunnen gaan handhaven, maar vergemakkelijkt ook de toegang voor de huurders tot de Huurcommissie. Ik vind dat echt erg belangrijk omdat we nog niet weten hoe goed gemeenten in staat zullen zijn om juist de handhaving ook vorm te geven. We horen de laatste tijd veel verhalen over het in rekening brengen van onterecht hoge servicekosten door verhuurders, ook in de vrije sector. Deze perversiteit wordt met de Wet betaalbare huur helaas nog niet weggenomen. Om ook huurders in de vrije sector meer rechtszekerheid te bieden, zou het goed zijn om hen toegang te geven tot de Huurcommissie op het gebied van te hoge servicekosten. De Huurcommissie

heeft veel expertise op dat gebied en kan de druk bij gemeenten zo wegnemen. We dienen hier dan ook een amendement op in.

Als laatste zou ik graag aandacht willen schenken aan de reikwijdte van deze wet. Als je het mij vraagt, zou de wet niet alleen moeten gelden voor nieuwe contracten. Huidige huurders hebben gewoon nog geen baat bij deze wet, maar hebben ook nu bestaanszekerheid nodig. Het eigendomsrecht van verhuurders gaat wat mij betreft niet tot in de oneindigheid boven gelijke behandeling van verhuurders. Mijn fractie is van mening dat er een overgangstermijn zou moeten zijn. Zou een overgangstermijn van twee jaar hierin kunnen passen, vraag ik de minister. Op die manier kunnen ook zittende huurders uitkijken naar een fatsoenlijke huurprijs. Het is immers makkelijker gezegd dan gedaan om even te verhuizen naar een andere woning die wel onder deze wet valt. Woningen zijn schaars en huurders zijn gehecht aan hun woonplek.

Voorzitter. Ik ga richting een afronding. De Wet betaalbare huur is het minimale wat nodig is om huurders beter te beschermen. Verdere afkalving in het voordeel van beleggers zou de wet echt slechter maken. Het is tijd om de regie op de volkshuisvesting terug te pakken. Laat een versterkte Wet betaalbare huur met tochtkorting, lagere invloed van de WOZ-waarde en een makkelijkere gang naar de Huurcommissie daar het begin van zijn. Er is namelijk geen recht op woekerhuren, maar wel een recht op volkshuisvesting.

Dank.

De **voorzitter**:

Dank, meneer De Hoop van GroenLinks-PvdA. Ik zie dat er geen interrupties meer zijn. Dan ga ik naar de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. De Wet betaalbare huur is voor de SGP een best lastige wet. Bij sommige voorstellen is de keuze makkelijk: voor of tegen. Aan deze wet zitten echter veel goede en slechte kanten. Inderdaad, huurders krijgen meer bescherming en lagere huren. Dat is terecht. Op basis daarvan zouden we voor kunnen zijn. Toch heeft de SGP twee belangrijke kritiekpunten op de voorliggende wet. De nieuwbouw van huurwoningen kan en gaat waarschijnlijk fors terugvallen. De positie van kleine particuliere verhuurders wordt ernstig aangetast. Op basis van die negatieve aspecten overwegen we juist weer tegen te stemmen. Maar daarvoor is dit debat, met de stortvloed aan amendementen, waar we bijna allemaal aan hebben meegedaan. Ook als SGP hebben we amendementen ingediend om de wet

beter te maken. Na afloop van het plenaire debat aanstaande woensdag maken wij onze keuze.

Ik begin met het eerste kritiekpunt. Deze wet zet het rendement van verhuurders zoals kleine beleggers onder druk. Nu is dat op zich niet erg. Het is misschien ook wel goed dat de markt een stapje terug doet. Tegelijkertijd is er de afgelopen tijd al enorm veel extra regelgeving over de huurmarkt uitgestort. Deze wet doet daar nog een schep bovenop. De SGP maakt zich zorgen over de nieuwbouw van huurwoningen. We willen namelijk niet alleen meer betaalbare huren, maar vooral ook meer huurwoningen, zeker in het middensegment. Is de minister het ermee eens dat het echte probleem is dat er veel te weinig huurwoningen in het middensegment zijn? Is deze wet daarop het goede antwoord? Komen er met deze wet uiteindelijk meer huurwoningen? Dat is ons zorgpunt.

Het wetsvoorstel bevat een nieuwbouwopslag voor huurwoningen waarvan voor 1 januari 2026, over grofweg anderhalf jaar, gestart wordt met de bouw. Deze woningen mogen een huuropslag van 10% rekenen. Waarom is er gekozen voor een periode tot 2026? Leidt deze abrupte grens niet tot rechtsongelijkheid? De SGP is voorstander van een wat slimmere nieuwbouwopslag. Ook na 2026 zijn er nog veel extra huurwoningen nodig. De bouw mag niet stilvallen. Daarom heeft de SGP een amendement ingediend om tussen 2026 en 2030 een nieuwbouwopslag van 5% te introduceren. Hiermee blijft de bouw van huurwoningen gestimuleerd. Ook wordt de harde grens van 1 januari 2026 uit de wet gehaald. De beperkt hogere huur die ontstaat door de nieuwbouwopslag van 5% is volgens ons te rechtvaardigen en heeft alleen betrekking op nieuwe woningen. Deze zijn vaak duurzamer dan oudere woningen, waardoor bijvoorbeeld de energiekosten lager zijn. Ik hoor graag de reactie van de minister op dit amendement.

De **voorzitter**:

Er is al een reactie van de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wij zien uit naar de oordeelsvorming van de SGP-fractie deze week. Ik denk wel dat de heer Flach bij zijn afweging nog zou kunnen betrekken -- dat is een tip -- dat deregulering in de jaren negentig uiteindelijk heeft geleid tot een vrije sector die synoniem is met duur huren in plaats van betaalbaar huren. De vraag of het gedereguleerd houden een mooi punt is, is wel iets om mee te nemen.

Dan de nieuwbouwopslag. Mijn vraag is: heft collega Flach de rechtsongelijkheid wel voldoende op? Want hij accepteert tot in lengte van

jaren een nieuwbouwopslag, zoals de minister voorstelt, terwijl je over 20, 30, 40 jaar toch niet meer kunt zeggen dat een woning die toevallig in de tweede helft van de jaren twintig is gebouwd, nog een nieuwbouwwoning is? Dan is dat toch gewoon een bestaande woning? Is het niet nóg slimmer om de nieuwbouwopslag lineair af te bouwen, in een termijn van bijvoorbeeld twintig jaar, zoals collega Paternotte en ik samen voorstellen in een amendement?

De **voorzitter**:

Beste collega's, ik moet toch even zeggen dat de interrupties wel iets korter moeten. Van mij mag het allemaal heel lang, maar als we zulke lange interrupties hebben, zullen we het debat vandaag nooit in twee termijnen kunnen afronden. Het is aan u. Lange interrupties mogen, maar dat betekent wel dat we niet om 18.00 uur klaar zullen zijn.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb met veel genoegen gekeken naar het creatieve voorstel van collega's Paternotte en Grinwis voor een afbouw in de nieuwbouwopslag. Daar zitten zeker goede elementen in. Tegelijkertijd vind ik de nieuwbouwopslag voor het tweede deel van de jaren twintig ook echt heel goed te verdedigen. We zitten midden in een fase van doorlopende transities, zoals een duurzaamheidstransitie, die echt haar sporen trekt. We hebben bijvoorbeeld ook nog geen planbatenheffing, om maar wat te noemen. De grondprijzen zijn dus nog steeds heel hoog. Die heffing gaat er wellicht aan komen in de tweede helft van de jaren twintig. Grofweg zou je kunnen zeggen: dit is een soort perfecte storm om geen huurwoningen meer te bouwen. Dat is, denk ik, ook in 2040, 2045 nog uit te leggen als argument waarom juist de woningen die in die tijd gebouwd zijn, die nieuwbouwopslag nog hebben. Ik sta op zich wel achter de gedachte van een nieuwbouwopslag die gedurende de afschrijvingstermijn van een investeerder meegaat.

De **voorzitter**:

Dat lijkt afdoende voor de heer Grinwis. U vervolgt uw betoog, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Dan gaan we naar de positie van de kleine verhuurders. Dat is een groep die weliswaar een beperkt aantal woningen heeft ten opzichte van het totaalaantal woningen, maar wel groot in aantal is. Kleine beleggers zijn nodig voor een gezonde markt. Bovendien is het vaak een pensioenvoorziening voor ondernemers die daar zelf voor moeten zorgen.

Deze wet zet kleine verhuurders voor het blok. Voor een deel van hun huurwoningen moet de huur opeens omlaag. Ik heb veel signalen ontvangen van verhuurders die de verhuur van hun woning niet meer kunnen rondrekenen. Het gevolg is verkoop van de huurwoning. Aan het einde van de dag is er dan dus geen huurwoning met een lagere huur, maar is de huurwoning verdwenen.

Voor een deel van de verhuurders biedt het overgangsrecht in de wet mogelijkheden. Het overgangsrecht geldt nu echter slechts één jaar. Dat is eigenlijk geen fatsoenlijke termijn voor een zakelijke beslissing of transactie. Eén jaar om te anticiperen op zo'n ingrijpende verandering is veel te kort. Daar komt bij dat het eigendomsrecht van verhuurders wordt aangetast. Ook bestaande contracten worden daarmee namelijk aangetast. Is deze aantasting van het eigendomsrecht inderdaad wenselijk? Leidt die niet tot juridische procedures? Ook dat heb ik al veel gehoord uit de markt.

Voorzitter. Om verhuurders meer tijd te geven heeft de SGP een amendement ingediend om de overgangstermijn te verruimen naar vijf jaar. Hierdoor hebben verhuurders meer ruimte om zich aan te passen aan de nieuwe regelgeving. Over vijf jaar wordt hetzelfde doel bereikt, maar het biedt verhuurders wel handelingsperspectief, bijvoorbeeld door een woning te verkopen, wat vaak pas kan als de huurder eruit is. Maar het biedt vooral kansen voor het verhogen van het puntenaantal van een huurwoning, bijvoorbeeld door verduurzaming. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit amendement.

Dan het uitponden. Soms zijn er verschijnselen die lastig te verklaren of zelfs lastig te meten zijn. Uitponden, het verkopen van huurwoningen door verhuurders, is daar een voorbeeld van. Volgens mij gaat deze wet zorgen voor het vaker uitponden van woningen. Volgens de minister valt dat mee, maar hij erkent wel dat er ook door deze wet verhuurders zijn die hun woning verkopen. Dat beleggers steeds meer woningen van de hand doen is helder. Dat is ook logisch, want de businesscase wordt steeds lastiger voor beleggers. De vraag is of dat een probleem of een correctie van de markt is. Tegelijkertijd moet dit wel gemonitord worden om dit in de hand te houden. Als er te veel huurwoningen verkocht worden, zijn uiteindelijk juist de kwetsbare huurders de dupe. Tot hoever mag de uitpoding volgens de minister gaan?

Dan doorstroming. Een goede doorstroming is van groot belang als het om volkshuisvesting gaat. Het moet wat ons betreft een van de doelen van de wet zijn dat mensen vanuit hun sociale huurwoning kunnen doorstromen naar een middenhuurwoning, maar ook dat de wachtlijsten voor de sociale huur korter worden. Kan de minister deze doorstroming cijfermatig toelichten en komt er echt een doorstroming op gang? De Raad van State wijst in een verder behoorlijk negatief advies op het risico dat mensen te lang in hun goedkope huurwoningen blijven wonen, waardoor de doorstroming juist verder stopt, zeker als veel huurwoningen na de overgangstermijn van één

jaar een duikeling in de huur maken. Dan ontstaat het risico dat veel huurders in een woning wonen met een huur die niet past bij hun inkomenspositie. Ziet de minister dit risico en hoe wordt de doorstroming juist aangejaagd in plaats van tegengewerkt?

Dan gaan we naar fiscaliteit. Dat hangt toch boven dit debat, hoewel we hier niet te maken hebben met de minister of staatssecretaris van Fiscaliteit. Ook fiscaal wordt de positie van verhuurders verslechterd. De overdrachtsbelasting is gestegen van 2% naar 10,4%; het tarief in box 3 is opgeschroefd naar inmiddels 36% en we gaan ook nog de winstbelasting krijgen. Dat zijn zomaar een aantal voorbeelden die de financiële positie van verhuurders in box 3 inperken. Wat de SGP betreft zetten we deze fiscale verslechtering stop. Is de minister het met ons eens dat een nog hogere belasting funest is voor de investeringsbereidheid van verhuurders en beleggers, en dat nog hogere lasten voorkomen moeten worden?

Voorzitter. De SGP wil dat woningcorporaties meer hun rol gaan pakken, ook in het middenhuursegment. Dat is nu slechts onder heel strenge voorwaarden mogelijk. Ik ben blij dat de minister hiervoor in Europa meer ruimte vraagt. Het zijn namelijk vooral Europese regels die dit nu nog te veel tegenhouden. Ik roep de minister allereerst op om hier vaart achter te zetten. Maar mijn vraag is ook of wij zelf nog meer ruimte kunnen bieden aan woningcorporaties, zowel financieel, bijvoorbeeld in het kader van een geborgde lening, als in de regelgeving.

Dan gaan we ook nog evalueren. Het is goed om het daar nu alvast over te hebben. De wet wordt na vijf jaar geëvalueerd. Echter, een deel van het wetsvoorstel slaat neer in de Wet goed verhuurderschap, die al in 2026 geëvalueerd wordt. De SGP vindt het heel belangrijk dat de effecten van de wet goed gemonitord worden -- ik heb net een aantal voorbeelden genoemd waarom we dat vinden -- zodat er indien nodig snel ingegrepen kan worden. Na twee jaar is er vast al wat te zeggen over de werking van de wet, bijvoorbeeld als het gaat om de hoogte van de huren, de mate van uitponding van de huurwoningen en de voortgang van nieuwbouwplannen. Vandaar dat we een amendement hebben ingediend om na twee jaar een evaluatie uit te voeren. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister.

Voorzitter. Ik kom bij het laatste blokje onder de titel "slot". Misschien lijkt het alsof de SGP alleen maar kritisch is op deze wet, maar ook wij zien uiteraard wel de voordelen. De huren zullen voor veel huurders dalen. Huurders mogen ook wat de SGP betreft rekenen op meer bescherming. We hebben de middenhuur de laatste jaren te veel aan de markt overgelaten, of misschien heeft de markt ook te veel kansen laten liggen om te laten zien dat ze dat aankunnen. Terecht dat daar wat aan gedaan wordt. Toch is de SGP niet zonder meer voorstander van deze wet. We hebben daarom drie amendementen voorgesteld. Na het debat zullen we onze afweging maken. Daar wegen we uiteraard ook in mee welke andere amendementen worden

aangenomen, want dát de wet nog verder verbeterd moet en kan worden, staat was ons betreft vast.

De **voorzitter**:

Dank, meneer Flach, SGP. Dan ga ik naar de heer Paternotte, D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Dank, voorzitter. Ik vind dit oprecht een heel bijzondere wet, want toen ik in 2010 als klein jongetje in de politiek kwam als gemeenteraadslid in Amsterdam, onze hoofdstad, ging het elke week over de betaalbaarheid van wonen. Een dak boven je hoofd waar je veilig en gezond kunt wonen en leven, is tenslotte de basis van alles. En altijd maar weer die verzuchting: hadden we maar middenhuur, hadden we maar betaalbare huur voor middeninkomens! De hoofdstad was langzaam een stad geworden waar middeninkomens te veel verdienen voor sociale huur, maar het praktisch onmogelijk is om op de vrije markt nog iets betaalbaars te vinden. Zo werd het lerarentekort, het verpleegkundigtekort en het agententekort in onze grote steden een stuk groter, want het is nu eenmaal niet zo aantrekkelijk om ergens te gaan werken waar je niet eens kunt wonen.

Ondertussen werd in Den Haag door bijgoochems de volkshuisvesting afgeschaft en werd huren in de hoofdstad, en trouwens op steeds meer plekken in Nederland, steeds minder betaalbaar. Dat is nergens goed voor, behalve voor wie over heel veel vastgoed beschikt. Het is ook goed voor de Nederlandse taal, want er zijn ondertussen heel veel woorden ontstaan die synoniem staan voor een huis, bijvoorbeeld "bezemkast", "kippenhok", "ministudio", "container" of "woonkot". Maar ook "friendswoningen", woningen waarin je met vrienden samenwoont om het zo betaalbaar mogelijk te houden. Leraren- en politiewoningen zijn er gekomen om ervoor te zorgen dat het nog wel betaalbaar is om in de stad te komen wonen. Ik noem ook "tinderwoningen". Ik laat het even aan u over wat daar het doel van is. Die woorden zijn er allemaal omdat je voor zo'n woning met name in grote steden tegenwoordig soms €1.500 tot €2.000 huur per maand betaalt.

Voorzitter. Het wordt weer tijd voor een fatsoenlijk huis voor een normale prijs. Ik zal in mijn bijdrage vertellen waarom D66 denkt dat deze wet het juiste antwoord is en wat er nog beter moet om verkeerde prikkels te voorkomen en de nieuwbouw te stimuleren.

Allereerst vertel ik waarom deze wet een goed antwoord is op het probleem. Er zijn net al een aantal interrupties over heen en weer gegaan. Er zijn mensen die stellen dat onbetaalbaarheid eigenlijk alleen iets is van de laatste paar jaar of vooral komt door het beleid van het demissionaire kabinet. Er zijn ook mensen die denken dat je het eigenlijk vanzelf oplost met iets meer

vrijesectorhuurwoningen, dus door het aanbod te vergroten. Voor hen hebben we heel duidelijk cijfers. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector is sinds 2015 met gemiddeld 70% gestegen. Dat komt niet doordat het aantal nieuwe vrijesectorhuurwoningen is afgenomen sinds 2015. De vrije sector groeide in zes jaar tijd namelijk van 415.000 naar 648.000 woningen. Dat is een enorme groei. We kunnen dus niet stellen dat de prijzen stijgen door het grote tekort aan vrijesectorhuurwoningen. Zijn er dan ten minste wel heel veel nieuwe vrijesectorhuurwoningen bijgebouwd de afgelopen negen à tien jaar? Het antwoord is nee. De stijging ging vooral ten koste van betaalbare koopwoningen voor starters.

Als we naar de hoofdstad kijken, dan zien we het volgende. Tussen 2019 en 2021 werden alleen al in Amsterdam 10.000 koopwoningen die geschikt zijn voor koopstarters, omgezet naar dure huurwoningen. De stijging in de vrijehuursector is dus vooral te danken aan buy-to-let en keep-to-let. Hierdoor is de vrijehuursector in Amsterdam inmiddels groter dan het aantal koopwoningen dat er is. Wat D66 betreft is het onbestaanbaar dat starters die eigenlijk willen kopen, gedwongen worden om veel te duur te huren, als het ze überhaupt al lukt om een huurwoning te bemachtigen natuurlijk. Daarom is deze wet een wenkend perspectief en is mijn fractie er enthousiast over.

Allereerst is mijn fractie enthousiast over het feit dat het woningwaarderingstelsel met deze wet van een papieren tijger, wat het soms was, nu echt een tijger met tanden wordt. Hiermee onderscheiden we de fatsoenlijke verhuurders namelijk van de huisjesmelkers, die veel hogere huren vragen dan nu zijn toegestaan. Door het woningwaarderingstelsel dwingend te maken, hoeven gemeenten niet te wachten tot een huurder de te hoge huur aankaat, maar kunnen ze zelf eerder aan de slag wanneer ze vermoeden dat een verhuurder het niet zo nauw neemt met de regels.

Voorzitter. Nog belangrijker is het dat de langgekoesterde middenhuur dankzij deze wet eindelijk een feit wordt. Het gaat om een segment voor huurders die net iets te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar die om wat voor reden dan ook niet willen of kunnen kopen. Gemeenten doen al hun uiterste best om allemaal van dit soort woningen te realiseren. Daar is de laatste jaren veel op ingezet, maar omdat de prijzen niet gereguleerd worden, stijgen de huren vaak al snel weer tot ver boven de €1.200 per maand. Met deze wet kunnen we er zijn voor deze middeninkomens. Gemeenten smeken om deze wet; dat zagen we net ook bij een petitieaanbieding. Laten we ook naar hen luisteren.

Voorzitter. Wel zijn er bij D66 nog een aantal zorgen over deze wet. Daar zouden we graag voorstellen tegenover willen zetten. Allereerst noem ik de WOZ-waarde in het puntenstelsel. Die zorgt er namelijk voor dat een woning in het centrum in Utrecht een andere huur krijgt dan precies eenzelfde woning in een van de mooie Pekela's, Oude Pekela of Nieuwe Pekela. Dat is logisch, maar om ervoor te waken dat de WOZ-waarde te bepalend wordt en

elke bezemkast, kippenhok of tinderwoning in het centrum van Leiden of Utrecht geliberaliseerd wordt, hebben we de weging van de WOZ-waarde begrensd. Alleen wanneer een woning boven de liberalisatiegrens valt, wordt er gekeken of dit voor meer dan 33% komt door de WOZ-waarde. Als dat zo is, wordt het afgetopt op 33%. Als het nieuwe puntentotaal lager is dan 148 punten, geldt in de huidige wet dit nieuwe puntentotaal als maximum. De cap wordt in het wetsvoorstel verlegd van 148 punten dit jaar naar 186 punten straks. Bovendien daalt de woning nu altijd naar 186 punten als de WOZ-waarde wordt gecapt, ook als het nieuwe puntentotaal lager zou komen te liggen.

Daarom heb ik de volgende vragen. In de schriftelijke ronde hebben wij gevraagd of er is overwogen om een hardere knip te zetten tussen de sociale huur en de middenhuur, waarbij er een WOZ-cap geldt op 148 punten en op 146 punten. De minister gaf aan hier niet veel meerwaarde in te zien, terwijl ik zou denken dat de woningen die nu gecapt zijn, in de nieuwe situatie een hogere puntentelling en dus een hogere huur zouden krijgen. Graag een reactie.

Waarom heeft de minister gekozen voor een nieuwe WOZ-cap waardoor woningen altijd terugvallen naar 186 punten in plaats van naar het puntental dat volgt uit de berekening dat de WOZ maximaal 33% van het aantal punten mag zijn? Je zou zeggen dat het ook de prikkel om te verduurzamen remt. Immers, als je al vastzit op 186, dan mist de verhuurder een incentive om te investeren in een energiezuinigere woning. Heeft de minister overwogen om de weging van de WOZ-waarde verder te beperken, bijvoorbeeld door een dubbele cap in te voeren op enerzijds de bestaande sociale huur en anderzijds de middenhuurgrens, zoals wordt voorgesteld in het amendement van de heer Grinwis en mij, of om het WOZ-percentage en de puntentelling zelfs om te slaan naar het huidige maximum van 149 punten? Dan kom je dus op een percentage van 26,3%.

Voorzitter. Het argument dat alle tegenstanders van deze wet gebruiken, is dat deze wet wel de schaarste verdeelt, maar die niet zal oplossen. Om de nieuwbouw van huurwoningen aantrekkelijk te houden, kiest de minister daarom voor een nieuwopslag voor woningen die gebouwd worden voor 1 januari 2026 en om die opslag ook wat hoger te maken dan oorspronkelijk in de wet stond. In het voorstel dat nu voorligt, is dat een opslag van 10% tot de maximale huurprijs tot in lengte van jaren. De minister geeft aan dat deze verandering nodig is om de veranderende marktomstandigheden het hoofd te bieden.

We vragen ons hier een paar dingen bij af. Allereerst zou je die nieuwbouwopslag natuurlijk liever niet nodig hebben; je gebruikt die puur om voldoende nieuwbouw aan te jagen. Wij vragen ons dan wel af of alleen woningen gebouwd voor 1 januari 2026 te maken hebben met deze veranderende marktomstandigheden, of dat die nog wel even hun schaduw vooruit zullen werpen.

Ik wil daar twee vragen over stellen, voorzitter, maar ik zie dat u ook het woord wil geven aan mevrouw Welzijn.

De **voorzitter**:

Misschien is het handig als u eerst die twee vragen stelt; dat helpt wellicht het debat.

De heer **Paternotte** (D66):

Dat zal ik doen, voorzitter.

Eén. Waarom kiest de minister er niet voor om ook een opslag mogelijk te maken voor nieuwbouw na 1 januari 2026, bijvoorbeeld voor een periode tot iets voorbij de wetsevaluatie? Zo kan beoordeeld worden of we ook prima zonder die opslag kunnen, want dat zou natuurlijk het mooiste zijn. En waarom heeft de minister de nieuwbouwopslag eeuwigdurend gemaakt? Immers, als het gaat om grond of woningen, moet je altijd heel erg oppassen met dingen die voor eeuwig zijn, om de reden die de heer Grinwis al noemde, maar ook omdat er vanzelf een moment komt waarop onze kleinkinderen niet meer begrijpen waarom wij dingen hebben gedaan, of dat nou de twintigste penning in Emmer-Compascuum betreft of straks de uitleg over de reden dat de ene huurwoning duurder is dan de andere puur omdat die ooit viel onder het regime van de wet van Hugo de Jonge. Over een paar generaties weet immers bijna niemand meer wie Hugo de Jonge is, behalve dat ze misschien nog een standbeeld op de Coolasingel zien staan. Dan moet je daarnaar verwijzen om de prijs van een woning uit te leggen. Kortom, staat de minister open voor het lineair afbouwen van de nieuwbouwopslag?

De **voorzitter**:

Ongelofelijk dat zo'n generatie zal ontstaan. Mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik wil even doorvragen op die prikkel om te verduurzamen. Het lijkt erop dat ik meneer Paternotte hoor zeggen dat die te weinig aan de huurwoningkant zou zitten. Alleen constateren we ook met elkaar dat er uitgepand wordt. Om een woning te verkopen gaat de mate waarin die verduurzaamd is natuurlijk sowieso een rol spelen. Dus waarom zou die prikkel om überhaupt te verduurzamen er dan niet in zitten?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik redeneer nu even vanuit het idee dat je natuurlijk graag wil dat de meeste woningen niet uitgepand worden, maar dat het huurwoningen blijven. Dan zou het mooi zijn als je de verhuurder kunt belonen voor het investeren in verduurzaming. Als je al op die 186 punten vastzit, is die prikkel immers natuurlijk minder, terwijl het op zich voor de huurder heel prettig zou zijn als die investering wel gedaan wordt, omdat die dan een lagere energierekening heeft. En als die energierekening heel erg laag is door de verduurzaming, geeft dat ook bestaanszekerheid, want dan hoeft je nooit met angst en beven naar de gasprijs te kijken, zoals bijvoorbeeld anderhalf jaar geleden wel het geval was. Oftewel, wij dachten: zou het niet mooi zijn als die investeringen in verduurzaming kunnen betekenen dat je weliswaar door de 186 punten heen gaat, maar dat je nog wel nog steeds onder het gereguleerde regime valt? Op die manier zorg je ervoor dat verduurzaming wel beloond wordt, maar dat mensen niet de bescherming van deze wet verliezen. Dat maakt het natuurlijk wel wat complexer, maar op basis van deze overweging hebben wij toch een amendement gebouwd.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende voor u, mevrouw Welzijn? Ja, dat is het geval. Dan ga ik naar de heer Peter de Groot, VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik hoor de heer Paternotte van D66 zijn verhaal vooral starten met het beeld van Amsterdam, van de grote steden. Het lijkt wel alsof D66 vanuit dat beeld de wet behandelt. Ik ben het helemaal eens met de heer Paternotte dat als je een woning bouwt van €1.100, die twee jaar later niet €1.600 moet kosten. Daarover zijn we het als liberalen eigenlijk wel eens en daar kunnen we elkaar dus vinden. Maar kijk wat er nodig is om in die grote steden woningen toe te blijven voegen. Amsterdam heeft daar heel erg zijn best voor gedaan, maar het is niet echt gelukt de afgelopen jaren, vooral niet bij de middenhuur. Zou het dus niet logisch zijn om in die grote steden vooral te kijken naar wat er nodig is om te bouwen en om rondom de nieuwbouwopslag juist veel regionaler te kijken? U noemde zelf Pekela al, volgens mij. De VVD denkt dat er in de grote steden gewoon iets anders nodig is wat betreft de nieuwbouwopslag dan in Pekela. Zou het niet veel logischer zijn om dan te bekijken -- je kunt dat misschien via de provincies doen -- wat er nodig is in de grote steden, wat in de Randstad en wat in Pekela?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik zie het voorstel van de heer De Groot op zich graag tegemoet. Het is zeker waar dat deze wet in de grote steden relatief de grootste impact zal hebben, omdat de huren daar veel meer uit het lood zijn geslagen. Dat is logisch. De €200 huurverlaging die de heer De Hoop al een paar keer aanhaalde, is natuurlijk een gemiddelde. Dat heeft de wethouder in Amsterdam ook gezegd. Het kan daar zomaar gaan om €700 à €800. Dat gaat om de verhalen over de kippenhokken van €2.000 die nu op de markt zijn. Er werd gevraagd of dat zou betekenen dat je de nieuwbouwopslag regionaal moet gaan afstemmen. Ik vraag me dat wel af. Dit raakt natuurlijk aan discussies die we hebben over de grondprijs. We gaan natuurlijk met alle belangstelling naar uw voorstel kijken, maar ik hoor veel van de partijen die we spreken rondom deze wet: zorg nou dat dit ragfijne werkje het niet te ingewikkeld maakt en dat we eigenlijk bijna niet meer weten waar we aan toe zijn. Ik denk dus dat we onszelf daarvoor een beetje moeten disciplineren en deze wet niet te veel moeten compliceren.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dat geeft al een kleine opening bij de heer Paternotte om daar samen over te praten. Ik heb ook een amendement ingediend om meer bevoegdheid bij de provincie op te halen over de vraag wat er in de woningmarktregio nou eigenlijk nodig is om wel verder door te bouwen, want dat doel heeft de VVD heel sterk. Niet bouwen zou echt dramatisch zijn. In Amsterdam is de bouw van middenhuur helemaal opgedroogd. Dat willen wij niet. Dat is waarom wij kijken naar de differentiatie van de nieuwbouwopslag in Nederland. Als de heer Paternotte het onwenselijk vindt dat de aanvangshuurprijs €1.350 is, dan zullen we misschien naar andere maatregelen moeten kijken. Maar het uitgangspunt van deze wet is natuurlijk een ander uitgangspunt. Dat gaat over de vraag: waar zet je het neer? Over de andere maatregelen praten we weer op een ander moment.

De heer **Paternotte** (D66):

Het is natuurlijk een feit dat je met koopwoningen en vrijhuursectorwoningen in een stad als Amsterdam -- dat geldt overigens ook voor Utrecht -- behoorlijk veel geld kunt verdienen. Daar staat tegenover dat daar ook een sociale investering mee wordt gedaan die sociale huur en betaalbare middenhuur mogelijk maakt. Dat is een grote uitdaging in de Pekala's, waarin het geld dat je verdient met de bouw van een koopwoning een heel stuk lager ligt. Ik betwijfel wel of je bij gemeenten en provincies heel makkelijk de capaciteit kan neerleggen om al dit soort data te gaan aandragen die maken dat je dat ragfijne werkje nog fijner maakt. Ik ga uw amendement dus met belangstelling lezen, maar ik wil ook een klein beetje een winstwaarschuwing afgeven voor het enthousiasme waarmee ik dat doe.

De **voorzitter**:

Daarmee kunt u uw betoog vervolgen.

De heer **Paternotte** (D66):

Voorzitter. Ik wil naar de rol van de woningcorporaties bij nieuwbouw. Sinds de beruchte Woningwet uit 2015 zijn corporaties gedwongen om zich te beperken tot wat toen hun kerntaken geacht werden. Op dat moment was het beeld dat bouwen voor middeninkomens niet tot die kerntaken behoort. Corporaties moeten dat in een tak doen voor zogenaamde niet-DAEB-activiteiten, oftewel: activiteiten die geen algemeen economisch belang dienen. Destijds deed zelfs de slogan de ronde: niet-DAEB is niet doen. Dat is een vergissing geweest waar we nu gelukkig van aan het terugkomen zijn. De corporaties hebben weer de opdracht gekregen om een substantieel aantal middenhuurwoningen te gaan bouwen. Ze willen dit ook heel graag oppakken. Is de minister het met ons eens dat het in dat kader goed zou zijn als de bouw van middenhuurwoningen wettelijk wordt opgenomen in de taken van corporaties naast hun taken rondom sociale huur?

Voorzitter. We zijn blij met het nieuwe woningwaarderingstelsel en dat er meer punten komen voor de verduurzaming van woningen. Dat belooft verhuurders die investeren in verduurzamingen en ook huurders profiteren hiervan, doordat hun energielasten zullen dalen en hun bestaanszekerheid verbetert. Mijn fractie worstelt alleen nog wel met het feit dat er, als een woning eenmaal verhuurd is en al hoog in het puntenaantal zit, voor de verhuurder geen prikkel meer is om te verduurzamen; ik noemde het net al even. Zijn investeringen ziet de verhuurder, los van de woningwaarde, niet snel terug. Dat is weer nadelig voor huurders, want die missen wellicht de kans om in een frisser, opgeknapt huis te zitten dat voor hen veel energiezuiniger is. Ziet de minister mogelijkheden om verduurzaming van woningen die al verhuurd worden, aantrekkelijker te maken? Is het bijvoorbeeld mogelijk dat voor huurwoningen alleen na woningverbetering waarbij het energielabel verbetert, de huur verhoogd wordt zonder de huurbescherming te verliezen voor de zittende huurder?

Ten slotte hebben we ook nog een vraag over monumenten. De 50 extra punten voor rijksmonumenten binnen het WWS worden geschrapt en vervangen door een opslag van 30% op de reguliere huurprijs. Onderzoek heeft uitgewezen dat de gevolgen weleens heel erg groot kunnen zijn voor verhuurders van monumentale huurwoningen, vooral voor de woningen die verhuurd worden in de sociale sector, want deze verhuurders zijn vaak ideële stichtingen zonder winstoogmerk, waarbij eigenlijk de hele huuropbrengst teruggaat naar het in stand houden van het monument. De minister was in zijn beantwoording vrij stevig over het idee van de VVD om een

gedifferentieerde maximale opslag voor monumenten in te voeren. Mijn vraag is: als we nou de staffel iets verlagen, 40% voor sociale huur, 35% voor middenhuur en 30% voor de vrije sector, zou het dan wel kunnen?

Voorzitter, ik rond af. Het liberaliseren van de huurmarkt zou het woningtekort op gaan lossen en de huurprijzen verlagen. Dat was eigenlijk de belofte van de jaren tien van deze eeuw. Als liberaal had ik het mooi gevonden als het zo had uitgepakt. Maar een vrije markt functioneert niet automatisch. Er moet naast een goede marktmeester voldoende flexibiliteit in vraag en aanbod zijn. Het is inmiddels 2024 en het is duidelijk dat die voorwaarden op onze woningmarkt nu echt ontbreken. Fatsoenlijke verhuurders en huurders leiden onder beunhazen die het woningwaarderingstelsel vrolijk negeren. Te veel kippenhokken worden verhuurd voor olifantenprijzen. We zitten nu met een veel grotere en ook veel duurere vrije sector, die als een soort koekoeksjong betaalbare koopwoningen opslokt. Daar kunnen we simpelweg niet omheen. We hebben nu de kans om dit te repareren door heel gewone gezinnen meer bescherming te geven tegen onredelijke huren, door nieuwbouw van nieuwe huurwoningen aantrekkelijk te maken en ook door de fatsoenlijke verhuurders die willen verduurzamen daar beter voor te belonen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Paternotte. Dan gaan we naar een interruptie van de heer Madlener van de PVV.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik stel de vraag wel vaker aan de heer Paternotte. Hij heeft een mooi verhaal over de huurmarkt en over vraag en aanbod. Nu wil ik het vooral hebben over die vraag. D66 is namelijk altijd de partij van de open grenzen, van "kom maar naar Nederland" en van ongebreidelde immigratie. Dat hebben we allemaal gezien. We hebben binnenkort de 18 miljoenste inwoner van Nederland. Er kwam in tien jaar tijd een miljoen mensen bij. D66 is ook de partij van de internationale studenten. Ons onderwijs moet in het Engels. Van heinde en verre komen allemaal studenten hiernaartoe, ook naar Amsterdam, zeg ik daarbij. D66 is ook de partij van de expats, de expatpartij: kom allemaal maar naar Nederland. Kan de heer Paternotte, na wat zelfinzicht, al een serieus antwoord geven op de volgende vraag? Is hij het volgende met mij eens? Kijk, we kunnen wel gaan bouwen, maar zolang de immigratie hoog blijft, heeft dat natuurlijk geen enkele zin, want je bouwt tegen de klippen op. Is een immigratiestop of een drastische beperking ook in de ogen van de heer Paternotte heel behulpzaam?

De heer **Paternotte** (D66):

De heer Madlener noemt D66 "de expatpartij, de studentenpartij en de opengrenzenpartij", maar we zijn natuurlijk ook echt de onderwijspartij. Dat vind ik wel belangrijk om te noemen, zeker omdat ik het net ook over de lerarenwoningen heb gehad. Ik kan u natuurlijk hetzelfde antwoord geven als de laatste drie keer, maar dan brengen we het debat ook niet verder. Ik probeer dus uit die Groundhog-Daycyclus te komen door weer eens wat anders te noemen.

Ik denk dat de heer Madlener wel een denkfout maakt. Ik zou hem ook een beetje een spiegel willen voorhouden. Natuurlijk, vluchtelingen die hier komen, wonen ook ergens. Dat betekent inderdaad dat de vraag groeit. Maar minder dan een kwart van de immigranten die hier langdurig blijft, is vluchteling. Arbeidsmigranten zijn bijvoorbeeld een veel grotere groep. Zou je daar dan niet keuzes in moeten maken? D66 heeft dat al aangegeven. Wij vinden dat we ervoor moeten zorgen dat er minder mensen naar Nederland komen om in die distributiecentra voor heel weinig geld te werken. Wij vinden dat er minder mensen naar Nederland moeten komen om in de slachthuizen te werken. Meer dan de helft van de mensen die in een slachterij in Nederland werkt, is arbeidsmigrant. Zij werken onder slechte omstandigheden tegen heel weinig salaris. We zullen daarin keuzes moeten maken. Wat voor economie willen we in de toekomst? Het is de grootste groep. De PVV heeft het altijd alleen maar over vluchtelingen. Maar als je daarmee de indruk probeert te wekken dat dit de grootste groep is die naar Nederland komt, houd je mensen wel een beetje voor het lapje. Vindt de heer Madlener niet ook dat het goed zou zijn dat de PVV ook eens breder naar de arbeidsmigratie kijkt?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik had een hele jij-bak verwacht, maar ik krijg nu maar een halve. Dat vind ik dus al winst. Ik zie ook enig, éinig zelfinzicht groeien bij de heer Paternotte. Hij zegt toch al een beetje: ja, het is misschien toch niet zo handig dat al die mensen naar Nederland komen als we daar geen woningen voor hebben en als we niet genoeg universiteiten hebben om al die mensen hier op te leiden. Ik ben dus blij met het antwoord. Dat is toch wat winst, maar er is nog een hele lange weg te gaan. Ik hoop dat we echt iets gaan doen aan het beperken van de immigratie. Dat schiet namelijk meer op dan dat we hier alleen maar gaan roepen dat de huren omlaag moeten. Dat is ook een mooi streven, maar zonder immigratiestop gaat dat niet lukken.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik weet niet van welk antwoord de heer Madlener net een samenvatting gaf, maar in ieder geval niet van dat van mij. Ik probeerde hem nou juist met cijfers duidelijk te maken dat van de kortdurende migratie naar Nederland ongeveer 11% asielzoeker, vluchteling, is. Dat zei de heer De Hoop net ook. Van de langdurige migratie is dat wel wat meer, maar het is nog altijd minder dan een kwart. Arbeidsmigratie is een veel groter deel daarvan, maar daar hoor je de PVV nooit over. Ik bedoelde niet te zeggen dat ik vind dat we daarmee in Nederland een fout begaan. Nee, het is goed dat Nederland een plek is waar vluchtelingen kunnen komen, maar dan moeten we er wel voor zorgen dat ze ook meteen aan het werk kunnen gaan. We hebben hier een enorm tekort op de arbeidsmarkt. We moeten mensen dus niet verbieden om überhaupt aan het werk te gaan. We moeten ze niet stimuleren om stil te blijven zitten. We hebben internationale studenten hartstikke hard nodig -- het hele bedrijfsleven zegt dat ook -- want we hebben in Nederland tekorten en we kunnen talent gebruiken om ervoor te zorgen dat we een sterkere economie hebben, waarmee we goed onderwijs, goede zorg en alles kunnen betalen. U kunt natuurlijk mij, de heer De Hoop en iedereen vragen blijven stellen, maar er is ook een formatie gaande. Ik zou zeggen: los het op.

De voorzitter:

U maakt de heer Madlener in ieder geval vrolijk, maar wil hij ook nog een interruptie?

De heer Madlener (PVV):

Laat ik dat dan toch maar doen. Los het op? Ja, er is inderdaad heel wat op te lossen, want de afgelopen tien jaar aan D66-beleid heeft er inderdaad toe geleid dat Nederland overbevolkt is geraakt met internationale studenten en dat er een enorme stroom immigranten naar Nederland komt. Op sommige plekken hebben we ook te veel expats. Daarom pleit mijn partij er al jaren voor om daar kritisch naar te kijken, om de immigratie terug te dringen en om de internationale studenten wat terug te dringen. Ik zal niet zeggen dat we ze helemaal niet nodig hebben, maar een heel stuk minder zou heel behulpzaam zijn. Maar goed, we gaan het hopelijk oplossen. We doen ons best daarvoor. Ik roep wel alle partijen, zeker de partijen die aan tafel zitten, op om daar ook naar te kijken en daar geen blokkades voor op te werpen. Bouwen, bouwen, bouwen is goed. Dat vinden we allemaal. Maar als je er 100.000 mensen per jaar bij krijgt, dan heeft dat bouwen natuurlijk niet zo veel zin. Die achterstanden loop je dan niet in. Het aantal internationale studenten in Nederland is, denk ik, toch wel een beetje te hoog geworden. Het is ook goed dat we Nederlandse studenten gewoon in het Nederlands opleiden en dat we niet van heinde en verre mensen aantrekken die na hun opleiding gewoon weer naar huis gaan en niks bijdragen.

De **voorzitter**:

Helder. Uw vraag?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik zie dat de heer Paternotte daar toch wel een beetje gevoelig voor lijkt.

De heer **Paternotte** (D66):

Nu word ik toch wel heel erg onrustig, want je ziet hier weer het beeld van de PVV van Nederland als een soort kasteel met een soort slotgracht eromheen, waar je de brug eventjes kan ophalen. Hij heeft het erover dat we in het hoger onderwijs allemaal weer Nederlands moeten gaan spreken en dat we niks hebben aan die internationale studenten. Vanuit het buitenland hoor ik alleen maar: "Jullie hebben in Nederland een aantal van de beste universiteiten ter wereld. Ze staan allemaal in de top 200. Jullie trekken de beste onderzoekers en wetenschappers aan. Het belangrijkste bedrijf ter wereld, ASML, staat in Nederland. Wat zijn jullie daar aan het doen? Waarom hebben jullie het er alleen maar over dat er veel minder talent naar het land moet komen? Waarom willen jullie de deuren sluiten? Waarom doen jullie alsof de wereldtaal Engels iets is wat je buiten de deur moet houden?" Studenten willen juist heel graag de kans hebben om in het Engels te studeren, omdat ze donders goed weten dat ze straks in een economie terechtkomen die niet alleen om de 18 miljoen mensen hier gaat, maar om de 8 miljard mensen op de hele wereld.

De **voorzitter**:

Meneer Paternotte, kunnen we terug naar dit debat?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik zou de andere formerende partijen willen oproepen ervoor te zorgen dat ze niet met de extreme kortzichtigheid van de PVV meegaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Paternotte van D66. Dan ga ik naar mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb het proces om überhaupt tot behandeling van deze wet te komen als zeer turbulent ervaren. Iedere procedurevergadering lag er de vraag of de wet behandeld zou worden en vervolgens hoe snel dat zou moeten gebeuren. In de tussentijd ben ik via alle mogelijke kanalen bijna campagneachtig benaderd door bepaalde particuliere verhuurders die hun verhalen en situaties wilden voorleggen. Van een klein aantal partijen ontving ik soms zelfs meerdere berichten per uur. Dat laatste kwam nogal dwingend op mij over. Ik doe mijn werk zonder last, dus ik heb getracht zo veel mogelijk mensen te horen om hun verhalen vervolgens in mijn eigen bakje en binnen mijn fractie te wegen. Ik heb dus ook de institutionele partijen gehoord. Mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, heeft telkens per stap, bijna per procedurevergadering, weloverwogen gestemd voor een snelle behandeling van deze wet.

Deze wet is, zoals ik in de memorie van toelichting lees, bedoeld ter bescherming van huurders. Maar de stem van de huurders verstomde haast in de storm aan reacties vanuit particuliere verhuurders. Maar toch wisten ook hun geluiden mij te bereiken, ook onder meer via de petitie die we hier een kleine twee uur geleden aangeboden hebben gekregen. Al met al zijn we met elkaar gekomen tot een wijze van behandelen. Mijn fractie heeft een dertigtal vragen gesteld tijdens de schriftelijke inbreng. De antwoorden van de minister zijn voor het grootste gedeelte best helder, maar dit debat gebruiken we graag om wat zaken nog verder te verdiepen. Het is dus fijn om dit debat nu met mekaar te hebben. Huurders, verhuurders en bouwers zijn ook allemaal toe aan duidelijkheid. Namens mijn fractie zal ik in mijn inbreng eerst iets zeggen over waar wij voor staan als Nieuw Sociaal Contract, vanuit ons verkiezingsprogramma. Daarna zal ik ook zeker ingaan op de fiscaliteit, wat ik ook de heer Flach hoorde doen. Als laatste wil ik ingaan op de woonopgave, waar diverse sprekers het over gehad hebben en het vast ook nog over zullen hebben.

Voorzitter. Als eerste dus het verkiezingsprogramma van Nieuw Sociaal Contract. Daarin detecteerden wij al dat het voor mensen met een middeninkomen steeds lastiger is om een betaalbare huurwoning te vinden. Wie zijn die middeninkomens? Het is zo'n containerbegrip. Welke gezichten zien we daarbij? Het gaat echt over een heel brede groep in de samenleving, of het nou kappers of bloemisten zijn of monteurs, politieagenten, ambulancepersoneel en noem maar op. Het is toch eigenlijk bizar dat als je afhankelijk bent van een inkomen ergens tussen de €48.000 en €83.000 op jaarbasis, financieel rondkomen überhaupt problematisch is. Dat zijn inkomsten waarvan je toch prima zou moeten kunnen leven. Daarom vindt Nieuw Sociaal Contract het belangrijk dat de huurprijsbescherming wordt versterkt en dat het gereguleerde deel van de huursector voor de mensen die ik net opnoemde, dus onze kappers, bloemisten, monteurs, politieagenten, ambulancepersoneel en noem maar op ... Het is belangrijk dat zij hun huur kunnen betalen. Laat daarmee helder zijn dat wij als fractie absoluut voor het

verder reguleren van huurprijzen zijn. Dat heeft nooit ter discussie gestaan. De vraag is alleen hoever je daarin moet willen gaan. Wij hebben gezien dat er huurderskoepels zijn die het liefst alle huurwoningen zouden willen reguleren. Ook hier aan tafel zijn er fracties die verder zouden willen reguleren. Mijn fractie is in ieder geval van mening dat dit te ver gaat. Wij denken dat er zeker ruimte moet zijn voor en ook behoefte is aan een vrije sector. Ons is het met deze wet dus puur te doen om de mensen met een middeninkomen die in de knel zijn gekomen.

De regulering gericht uitbreiden tot 186 punten vinden wij passend. Een groot deel van deze mensen met een zogeheten middeninkomen betaalt op dit moment een te groot deel van het inkomen aan de huur. Het komt zelfs voor bij huurhuizen die feitelijk nu al onder de 145 punten zitten en dus sociaal zouden moeten of kunnen zijn. Het komt voor dat huurders daar ook al een heel hoge huurprijs voor moeten betalen. Met de komst van de Wet betaalbare huur komen 400.000 huishoudens extra onder die regulering te vallen. Wij hebben in de stukken van de minister gelezen dat als de wet helemaal geoperationaliseerd is, huishoudens er gemiddeld zo'n €240 per maand op vooruitgaan. Dat is voor heel veel mensen het verschil tussen het einde van de maand wel of niet halen. Laat dat tot je doordringen. Kan de minister aangeven hoe dat bedrag, dat gemiddelde van €240 per maand, eruitziet als je dat specificeert naar aan de ene kant de particuliere verhuurders en aan de andere kant de huurders die van een corporatie huren? Kan de minister, als dat verschilt, aangeven waar die verschillen door veroorzaakt worden?

Voorzitter. Als tweede iets over de fiscaliteit. Wat ons betreft kun je die dus niet los zien van het woonbeleid. Ik heb de minister al eens opgeroepen om tot beleid te komen met zijn financiële evenknie, waarbij zij vanuit eenzelfde ziel naar de volkshuisvesting kijken. Op dit moment heeft het er alle schijn van dat de ene minister probeert een huis te bouwen en de andere de ruiten fiscaal inkinkelt. Dat zie je ook hier heel duidelijk terug. Waarom worden de marktpartijen zo hard fiscaal tegen de schenen getrapt? Ik sprak kleine particuliere verhuurders die een schamel rendement maken van 0,2%. Zij vrezen met grote vreze de komst van de Wet betaalbare huur. Dat begrijp ik wel. Natuurlijk hebben de particuliere verhuurders met deze magere jaren in het verschieft ook zo hun vette jaren gekend, zeker als het gaat om de waardeinstijgingen. En nee, niet iedereen heeft in die periode de nodige duurzaamheidsmaatregelen getroffen, en in sommige gevallen zelfs maar degelijk onderhoud uitgevoerd, of geheel uit zichzelf besloten de huur te matigen, maar sommigen ook wel.

Zoals ik eerder aangegeven heb, maken wij dus absoluut een verschil tussen bonafide verhuurders en malafide partijen. Maar het gaat wel te vaak mis. Tegelijkertijd is een schamel rendement van 0,2% niet wat je wil. Daar kunnen we niet voor investeren. Ik vraag nogmaals aan de minister wat voor hem een net rendement is. Het lukt mij tot nog toe niet om hem daar een inhoudelijke reactie op te laten geven. In een eerder commissiedebat heb ik

dat ook geprobeerd. Als je als minister ingrijpt in de kasstromen en daar een goede reden voor aangeeft, vind ik dat je ook een mening moet hebben over wat je fair vindt. Dit keer hoor ik dus graag een reactie van de minister daarop. Dat vraag ik niet met de bedoeling om de markt een rendement te beloven of wettelijk te verankeren, maar om zijn mening als minister te horen over tot waar het ingrijpen in de kasstromen wat hem betreft fair is.

De **voorzitter**:

Als u even wilt pauzeren, dan is er een interruptie voor u van de heer Peter de Groot. Mevrouw Welzijn, kunt u de microfoon uitzetten?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik sla eigenlijk een beetje aan op die 0,2% rendement en de vraag die mevrouw Welzijn stelt over de institutionele partijen of pensioenfondsen of wie dan ook, namelijk wat dan een redelijk rendement zou moeten zijn. De Raad van State maakt zich daar overigens ook zorgen over. Dat is natuurlijk een belangrijk adviesorgaan, dat we serieus moeten nemen. Mijn vraag gaat ook over het volgende. De afgelopen zes tot acht jaar heb ik in deze Kamer eigenlijk überhaupt geen belastingverlagingen gezien voor die partijen. Welke coalitie er dus ook komt: ik weet niet of er belastingverlagingen voor die partijen in zitten. U -- via u, voorzitter -- stelt die vraag nu aan de minister, maar wat zijn de voorstellen die Nieuw Sociaal Contract vandaag zelf op tafel legt bij de behandeling van deze wet? Deze wet kan per 1 juli namelijk gewoon waarheid zijn. Het zou dan toch fijn zijn als we wel wat met elkaar geregeld hebben op het punt dat mevrouw Welzijn inbrengt namens de fractie van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Die 0,2% is een rendement waarvan ik hoorde via een aantal kleine particuliere verhuurders. Dat had ik misschien niet duidelijk genoeg gezegd. Maar zeker ook andere partijen, meer institutionele partijen, hebben aangegeven dat zij vastlopen in de fiscaliteit. Dat geven zij overigens ook aan in hun reactie op de formele wetstekst. Natuurlijk heeft Nieuw Sociaal Contract daar ook allerlei ideeën bij, maar ik denk dat we die, in de context waar we nu mee te maken hebben, aan een andere tafel kunnen uitwisselen. Voor nu ben ik vooral benieuwd naar de tijdhorizon. Hoeveel tijd heeft de Belastingdienst nodig om bepaalde fiscale reparaties -- zo noem ik ze -- voor mekaar te krijgen? Dat zou ook een vraag van mij zijn aan de minister. Kan hij die tijdhorizon in elk geval via een kalender in beeld brengen, zodat we daarover, uiteraard op de inhoud, beslissingen kunnen nemen?

Wat misschien wel een verandering is met voorgaande jaren, is dat de fiscale kasstroom die de overheid geprognosticeerd heeft in de begroting, niet meer gerealiseerd wordt, niet voor maar een klein deel, maar voor best een fors deel. In mijn beeld is de overheid daarmee medeprobleemhouder geworden van die fiscaliteit. Dat zou dus een prikkel moeten zijn om datgene wat in eerdere jaren niet gebeurd is, nu toch eens wel te gaan doen, namelijk: opnieuw kijken naar die fiscaliteit.

De **voorzitter**:

Helder, vervolgt u uw betoog. O, excuus. Er is een interruptie van mevrouw Keijzer, BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Maar zo werkt het niet, zeg ik richting mevrouw Welzijn. Mevrouw Welzijn is lid van Nieuw Sociaal Contract en daar staat de rechtsstaat hoog in het vaandel. Onderdeel van de rechtsstaat is het eigendomsrecht. Juist hier wringt het. Deze wet reguleert middenhuurprijzen. In de praktijk leidt dat ertoe dat rendement onder druk komt te staan. Je kunt dan niet verwijzen naar het kabinet en gewoon voor deze wet stemmen, die ingrijpt in het eigendomsrecht van particulieren. Mijn vraag aan mevrouw Welzijn is dus of ze daarop in wil gaan. Er simpelweg naar verwijzen dat het kabinet nu probleem eigenaar is ... Nee. Mevrouw Welzijn en Nieuw Sociaal Contract zijn probleem eigenaar van het ingrijpen in het eigendomsrecht als zij zonder reparatie voor deze wet stemmen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan mevrouw Keijzer voor deze vraag. Het repareren van de fiscaliteit is wat mij betreft gericht op de toekomst, dus om nieuwbouw en het verkrijgen van meer beschikbare huizen voor elkaar te krijgen. Ik heb mij ook zeker verdiept in de reparatie ten aanzien van het eigendomsrecht. Ik heb daar bijvoorbeeld een hoogleraar over gesproken. De ingrepen zitten al in de wet zelf. Dat staat ook uitgebreid beschreven in de memorie van toelichting. Uiteraard is het aan iedere fractie voor zich om te beoordelen of gevonden wordt dat dat wel of niet voldoende is. In de beleving van Nieuw Sociaal Contract zitten er goede aanknopingspunten in het toekennen van extra punten in het WWS, bijvoorbeeld in de overgangstermijnen die gekozen worden of in de nieuwbouwopslag. Wat dat aangaat zien wij dus een wet voor ons liggen waarin het ingrijpen in het eigendomsrecht binnen de wet wordt gecompenseerd. Mijn opmerking namens de fractie gaat erover dat we daarnaast, daarbovenop zou ik eigenlijk moeten zeggen, richting de toekomst opnieuw kijken naar de fiscaliteit.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Nee, zo simpel is het niet. In het advies van de Raad van State is goed te lezen waaraan getoetst moet worden. Er moet getoetst worden of de verhuurder nog rendement kan behalen en of dit voldoende is om aan de verplichtingen te voldoen. Dát is de vraag. Die toets moet mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract doen als zij serieus is in de bescherming van het eigendomsrecht. Het feit dat er nu al uitgepand wordt en straks in toenemende mate uitgepand gaat worden, raakt aan die toets van het eigendomsrecht. Mevrouw Welzijn verwijst nu naar maatregeltjes in deze wet, die optisch tegemoetkomen aan het bezwaar tegen ingrijpen in het eigendomsrecht, maar de toets die mevrouw Welzijn uiteindelijk zou moeten doen, is of het eigendomsrecht voldoende fier overeind blijft staan. Dus toch nog een keer de volgende vraag aan mevrouw Welzijn. Waar blijkt nou uit dat die ingreep in het eigendomsrecht hier te billijken is, temeer omdat je goed moet kijken naar het doel van deze wet, namelijk of er voldoende middenhuur overblijft? Dat is niet zo. Het stelt mij eigenlijk een beetje teleur. Ik had gehoopt dat die afweging wat dieper zou gaan, maar wellicht komt die nog in de rest van het betoog van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nogmaals dank voor de vervolgvraag van mevrouw Keijzer. Ik ga niet herhalen wat ik net zei; ik denk dat dit op zich voldoende helder was. In het eigendomsrecht zit ook het recht om zelf je risico's te mitigeren. Het simpele feit dat er partijen zijn die op dit moment uitpanden, demonstreert dat zij succesvol hun risico's kunnen mitigeren. Huurders daarentegen kunnen dat niet.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Mevrouw Welzijn zegt hier toch zelf dat deze wet het doel voorbijschiet? Het uitpanden of verkopen van huurwoningen leidt er toch toe dat het doel van de wet in de praktijk niet gehaald wordt? Er is dan namelijk minder betaalbare middenhuur. Ik hoop niet dat mevrouw Welzijn nu gaat zeggen dat er bijgebouwd moet gaan worden, want dat lukt deze minister ook niet. Het uiteindelijke doel, dat we allemaal met elkaar delen, namelijk betaalbare huren, wordt door deze wet niet gehaald. De toets op het ingrijpen in het eigendomsrecht, die zo belangrijk is als je het hebt over rechtsstatelijke afwegingen, kan mevrouw Welzijn niet onderbouwen en dat vind ik triest om te moeten constateren.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Er moet genoeg betaalbare middenhuur zijn. Op dit moment is het al zo dat veel huishoudens met een middeninkomen eigenlijk het liefst zouden kopen. Ik zie dat het uitpenden voor een deel te maken heeft met het normaliseren van iets wat eerder niet ingewisseld kon worden door kopers, zoals ook in de memorie van toelichting bij de wet staat. Als zij naar een bezichtiging gingen, werden zij overstemd door beleggers die een net wat grotere portemonnee hadden. Ik ben het ook eens met een eerdere spreker dat we natuurlijk moeten monitoren dat dit effect niet doorslaat. Het antwoord van mijn fractie is dan ook dat er meer beschikbaarheid moet zijn in alle categorieën laag en betaalbaar, zowel betaalbare huur als betaalbare koop.

De **voorzitter**:

Meneer Peter de Groot, we hebben zes interrupties afgesproken. Dat betekent dat u erdoorheen bent.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik was daar al bang voor, omdat ik die derde interruptie, die geen interruptie was, gebruikte voor de heer De Hoop. Dat was eigenlijk een vraag ter verduidelijking van een antwoord dat ik niet gekregen heb.

De **voorzitter**:

Ik heb die wel geteld als interruptie omdat het ook echt een vraag was. Het was niet het door u gewenste antwoord, maar het was een antwoord. Mevrouw Keijzer, ook u heeft er zes gehad.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb er volgens mij vijf gehad en ik wil mijn zesde graag gebruiken voor de heer De Groot. Ik heb drie vragen gesteld aan de heer De Hoop en twee aan mevrouw Welzijn.

De **voorzitter**:

Ook voor u zijn zes interrupties geteld. Als voorzitter vind ik het prima om nu te zeggen dat we voor meer interrupties gaan. Dat kan, maar daarmee komen we wel in knel met een tweede termijn voor vandaag. Het is aan u.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Voorzitter, toen ik een verhelderende vraag stelde omdat ik geen antwoord gekregen had, had ik al gezegd: u gaat dit vast als derde interruptie tellen. Het was gewoon een vraag om antwoord te krijgen. Ik heb daarin geen andere inhoudelijke dingen gevraagd. Mijn voorstel zou inderdaad zijn, omdat het een heel belangrijke wet is die we vandaag behandelen, dat u ruimhartiger bent in het toekennen van mogelijkheden om vragen te stellen aan elkaar.

De voorzitter:

Nogmaals, het is niet mijn rol om streng te zijn op het aantal interrupties. Het is echt aan de Kamer zelf. Als u zegt dat u meer interrupties wenst en als een meerderheid dat vindt, is dat helemaal akkoord, maar ik wijs er wel op dat dat zal betekenen dat we waarschijnlijk niet aan een tweede termijn toekomen. Vorige week hebben we een debat gehad over een wet. Een aantal van u was daarbij. Toen hadden we zes interrupties en lukte het niet om een tweede termijn te doen. Het is een afweging die u met elkaar moet maken. Meneer De Hoop heeft een reactie.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter, het is meer een punt van orde. De heer De Groot heeft zijn zes interrupties opgebruikt. Ik heb er nog geen één gebruikt. Hij heeft ingeschreven voor 40 minuten spreektijd en heeft in zijn eentje bijna 300 technische vragen gesteld. Volgens mij kan hij al zijn punten prima kwijt in die 40 minuten spreektijd. We willen dit vandaag met elkaar afronden en we willen dit proces deze week met elkaar afronden. Dat hebben we afgesproken in de commissie. Ik heb geen behoefte aan nog meer dan zes interrupties en ik denk ...

De voorzitter:

Helder, oké. We moeten ook uitkijken dat we niet heel veel tijd kwijt zijn aan procedurele zaken. De vraag is simpelweg: wenst u meer interrupties? Ik maak even een rondje. De heer De Hoop heeft nee gezegd. Meneer Paternotte?

De heer Paternotte (D66):

Voorzitter, het is een grote wet en het is een WGO, dus ik snap best dat je meer interrupties wilt. Dan wil ik alleen wel graag nog de kans hebben om nog een extra vraag aan de heer De Hoop te stellen en nog twee vragen aan de heer Flach, want die heb ik nou juist niet gesteld omdat ik dacht: ik moet keuzes maken. We kunnen ook zeggen -- dat zou ik prima vinden -- dat we

straks nog een tweede termijn hebben en dat we woensdag nog plenair met elkaar zullen spreken. Er zullen veel vragen blijven, ook na de antwoorden van de minister, want wat gaat hij doen met de amendementen? Dat roept ook weer vragen op en ...

De **voorzitter**:

Wat is uw antwoord, ja of nee?

De heer **Paternotte** (D66):

... ik vind het logisch dat we dán even de ruimte geven en dat we niet nu ineens weer meer gaan doen, want dan is het in ieder geval niet eerlijk voor de mensen die nu al geweest zijn.

De **voorzitter**:

Uw antwoord is, met heel veel woorden, nee. Mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik kan zelf prima uit de voeten met zes interrupties.

De **voorzitter**:

Dat is dus ook een nee. De heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, ik vind het prima als er iets meer interrupties zijn, als het aantal bijvoorbeeld wordt opgetrokken van zes naar acht. Daar kan ik prima mee leven, ondanks de, inderdaad, uitgespaarde interrupties van de heer Paternotte. Dat punt zie ik, maar dan hoop ik natuurlijk wel op veel interrupties op mijn bijdrage.

De **voorzitter**:

U weet het goed te verkopen. Mevrouw Vedder, CDA.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik kan met zes interrupties ook prima uit de voeten.

De **voorzitter**:

Van Peter de Groot is het helder, denk ik. Hij wil er meer.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Even los van de vraag of ik nou vijf of zes interrupties heb gehad, dit is een heel belangrijke wet. We spreken hier vandaag voor het eerst over. Wat mij betreft doen we de tweede termijn een andere keer. Dat is voor mij geen probleem.

De **voorzitter**:

Mevrouw Keijzer? Akkoord. Meneer Madlener?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb volgens mij nog een interruptie over, of twee zelfs. Ik wil er wel één schenken aan de heer De Groot. Ik vind het belangrijk dat we het vandaag goed bespreken. Waar ik moeite mee heb, is dat we het woensdag allemaal nog eens over moeten doen, plenair. Ik begrijp niet zo goed ... Maar goed, dat is een andere vraag. Ik zou zeggen: doe dit debat gewoon goed en grondig.

De **voorzitter**:

Alleen is de vraag natuurlijk: wat is een goed debat? Is dat meer interrupties op elkaar of is dat twee termijnen vandaag? Twee termijnen, helder. Dan komen we erop uit dat er vijf partijen zijn die vandaag liever twee termijnen hebben en drie partijen die liever meer interrupties hebben. De heer Madlener was zo aardig om zijn laatste interruptie aan de heer Peter de Groot te geven. Dit soort sympathieke voorstellen waarderen we natuurlijk. Ik geef het woord dus aan de heer Peter de Groot voor een interruptie, maar we houden verder wel vast aan zes interrupties.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

De heer Grinwis van de ChristenUnie fluisterde mij net in het oor: je gaat me toch wel interrumpen? Dan moet ik hem teleurstellen, want ik had al

aangekondigd dat ik mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract wilde interrumperen. Ik voel het ook als een zware taak om de interruptie van de heer Madlener goed te gebruiken. Ik zou haar graag, via u, voorzitter, het volgende willen vragen. Ik vond het heel opvallend dat mevrouw Welzijn in haar bijdrage aangaf dat je rondom het eigendomsrecht voldoende uit de voeten kunt door gewoon de exit te kiezen, dus door gewoon de woning te verkopen. Ze refereerde ook aan de 75.000 opgekochte woningen, die buy-to-let gekocht zijn, zoals dat in de markt heet. Daar gaat precies mijn vraag over. Mijn vraag is: zorgt deze wet er volgens uw theorie niet voor dat we straks, vijf jaar na invoering van deze wet, zien dat er 75.000, 100.000 of misschien wel 125.000 woningen verkocht zijn? We kunnen die woningen nooit in hetzelfde tempo bijbouwen, dus wie betaalt dan uiteindelijk de rekening? Volgens de VVD zijn dat al die woningzoekenden en de huurder die er nu in zit en die de woning niet kan overnemen. Dat is wel wat mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract hier zegt. Dat is toch een totaal onwenselijk effect van deze wet?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank voor de vraag van de heer De Groot. Die geeft mij in ieder geval de gelegenheid om dat wat ik probeerde te zeggen verder te verduidelijken. Ik zeg een paar dingen. Eén is dat ik zie dat in de wet zelf al verschillende ingrepen zijn opgenomen om tegemoet te komen aan het eigendomsrecht, waar zeker op ingegrepen wordt. Die ingrepen heb ik zonet al genoemd. Dat zijn bijvoorbeeld de nieuwbouwopslag, meer punten voor een keur aan zaken et cetera. Dat is één.

Daarnaast geef ik aan dat het wat ons betreft nodig is om met het oog op de toekomst te kijken naar reparaties die nodig zijn in de fiscaliteit, zodat we waarborgen dat we ook daadwerkelijk meer beschikbaarheid zullen krijgen, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.

Daarnaast, dus als derde, geef ik aan dat partijen de gelegenheid hebben om hun risico's te mitigeren, terwijl huurders die gelegenheid niet hebben. Er zijn dus een aantal dingen die ik in en rond deze wet zie gebeuren die ons in ieder geval het idee geven dat je best een eind zou moeten kunnen komen.

We hebben ook gezien dat onze bouwers aangegeven hebben dat zij met deze wet uit de voeten zouden kunnen, mits er nog een aantal ingrepen gedaan worden richting het rendement dat zij nodig hebben om te investeren. Zij hebben gevraagd om de 10% nieuwbouwopslag langer te laten gelden. Zij hebben gevraagd om 3 punten en 1 punt extra voor respectievelijk de B- en de C-labels. Zij hebben ook gevraagd om de fiscaliteit, de 10,4% ovb, omlaag te brengen naar 6%. Ik heb hen met mijn twee oren niet horen zeggen: stop deze wet. Ik heb hen wel horen zeggen: wij kunnen bouwen, mits ... Daarover wil ik graag het gesprek aangaan met de minister. Een van mijn vragen zal ook zijn hoe hij aankijkt tegen de noden

die de institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben aangegeven en waarom die niet in deze wet zijn opgenomen.

De **voorzitter**:

Oké. Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het laatste, derde punt dat ik namens mijn fractie wil maken, gaat over de woningbouwopgave. Voor ons is het duidelijk dat we in een zieke situatie zitten. De schaarste is te groot, bedoel ik daarmee. Er is ook lekkere schaarste. Lekkere schaarste op de woningmarkt is een statistisch tekort van ongeveer 2%. Woningmarktonderzoeker ABF becijfert dat regelmatig voor ons. Daar zitten we al een poos een heel stuk vanaf, want we zitten zo rond de 4%. Zolang we in deze situatie zitten, liggen uitwassen et cetera op de loer. De oplossing daarvoor is zorgen voor meer huizen. Dat betekent dat er dus dik gebouwd, volop opgetopt en dik gesplitst moet gaan worden. Maar aan zoiets simpels als een woning delen, komt geen schroevendraaier te pas. Dat is de snelste en meest duurzame manier om voor meer woonruimte te zorgen. Dat is ook een van de oplossingen die kan helpen.

Ik zie veel fiscaal gebroken gezinnen: mensen die echt een setje zijn, maar die gewoon niet gaan samenwonen omdat het financieel nadelig is. De vraag is: hoe hebben we het zo ver laten komen? Wat is dit voor rare situatie? Mijn vraag aan de minister is dus: ziet hij dit ook? Hoe wordt binnen de regering gesproken over het stoppen met het beboeten van stellen en andere volwassenen die een woning willen delen? We hebben veel loze vierkante meters in de bestaande voorraad. Ik hoor de minister veel over zaken die hij via programma's gaat aanpakken. Dat snap ik wel, maar tegelijkertijd hebben we niet de tijd om op alle deeloplossingen alleen maar programmatisch een marsroute uit te zetten. Ik wil graag van de minister horen hoeveel huizen hij concreet voor elkaar gaat krijgen.

De **voorzitter**:

Wilt u daar even pauzeren? Want er is een interruptie voor u van mevrouw Vedder van het CDA.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik hoor mijn collega Welzijn praten over woningdelen. Daar sla ik op aan, want ook het CDA ziet dat dit een manier van wonen is die gewoon mogelijk moet zijn. Ik zou aan collega Welzijn willen vragen of zij het dus met het CDA

eens is dat de formulering die nu in de wet staat, "een duurzaam gemeenschappelijk huishouden", en het feit dat alle andere situaties leiden tot een onzelfstandige woning, dat je daar eigenlijk "een meerpersoonshuishouden" van zou moeten willen maken, zodat woningdelen makkelijker gaat en niet heel snel in de categorie "onzelfstandige woning" valt en daarmee onder de sociale huur terechtkomt.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik zie dat ik vergeten was om de microfoon uit te zetten. Excuses daarvoor.

Een duurzaam gemeenschappelijk huishouden kan door allerlei samenstellen van mensen gevormd worden. Er kan gewoon juridisch getoetst worden of daarvan sprake is. Dat kan ook nu al. Dat is niet per se alleen maar een gehuwd stel of een stel met een samenlevingscontract. Dat kunnen ook allerlei andere samenstellen van mensen zijn. Ik zie dus niet direct waarom de definitie daarvan zou moeten wijzigen, omdat er nu dus al getoetst kan worden of iets wel of niet een duurzaam gemeenschappelijk huishouden is.

De **voorzitter**:

Mevrouw Vedder, wilt u nog een vervolgvraag stellen?

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Wij krijgen geluiden te horen dat bij de interpretatie van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden de niet-traditionele vormen van huishoudens toch wel vaak gedoe opleveren. Dat vinden wij jammer. Dat is de reden achter mijn vraag. Ik ben benieuwd naar de reactie. Ik heb het gevoel dat we best dicht bij elkaar liggen en dat we in ieder geval hetzelfde willen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Als corporatiebestuurder heb ik zelf ook te maken gehad met dit soort aanvragen. "Duurzaam" betekent hier letterlijk duurzaam, dus gericht op de toekomst. Ieder samenstel van mensen dat samenwoont met het doel om dat voor langere tijd te doen, moet dus op die manier getoetst worden. Ik kan niet direct iets zinnigs zeggen over de kwaliteit van de toetsing, maar dit is in ieder geval de bedoeling van de toets zoals ik 'm ken.

De **voorzitter**:

Ik zie dat dat afdoende is, dus u kunt uw betoog vervolgen, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik zit nog in mijn derde en laatste blokje, over de woningbouwopgave. Wat mijn fractie betreft kan het verhaal in de volkshuisvesting niet zijn dat de permanente bouw achterblijft, dat de ambities ten aanzien van het aantal flexwoningen niet gehaald worden, dat de procedures ingewikkeld, moeilijk moeilijk en lastig lastig zijn, en dat ook het benutten van de bestaande voorraad, dan wel fiscaal, dan wel qua procedures, ontmoedigd wordt. Mijn fractie is dus op zoek naar een antwoord op de vraag: wat is het concrete perspectief op het verruimen van de beschikbaarheid? We zien de verschuivingen die deze wet teweegbrengt. Gelukkig kunnen huizen niet in de lucht oplossen. De huizen die we hebben, blijven dus, maar daar moeten natuurlijk nog heel veel huizen bij. Ik hoor dus graag van de minister hoe hij aankijkt tegen de zaken die de institutionele bouwers en beleggers hebben aangegeven, zoals wat zij concreet nodig hebben om ervoor te zorgen dat er meer huizen geregeld worden, zowel in de bestaande bouw als in nieuwbouw -- overigens gaat het bij bestaande bouw meer om particulieren.

Mijn fractie kan zich heel goed voorstellen dat je in deze zieke markt extra ingrepen doet om investeringen voor elkaar te krijgen, maar we zouden dat wel graag heel duidelijk willen koppelen aan de duur van de schaarste. Als de schaarste ook maar weer enigszins genormaliseerd is, vinden wij dat er ook in de tegemoetkoming richting marktpartijen zaken genormaliseerd zouden moeten zijn. Wat vindt de minister ervan dat we het statistische getal dat de woningschaarste aanduidt, heel actief gaan gebruiken, bijvoorbeeld in evaluaties die al voorzien zijn in de wet?

Voorzitter. Mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, staat best positief tegenover deze wet als het gaat om het doel, namelijk bescherming van huurders. Maar we willen absoluut meer comfort bij het perspectief dat geboden wordt op beschikbaarheid. De Wet betaalbare huur gaat wat ons betreft in, maar met een concreet perspectief voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Ook voor woningcorporaties zou er licht moeten zijn aan het einde van de tunnel. Wij vinden dat dat ook snel in beeld moet zijn, zodat partijen zelf hun afwegingen kunnen maken, hun risico's in beeld kunnen brengen, en kunnen kijken hoe ze die kunnen en willen mitigeren. Maar -- ik heb het al eerder gezegd -- één ding is zeker: huurders kunnen niet mitigeren. Dat is voor ons een heel belangrijk gegeven. Voor ons is het ondenkbaar dat het antwoord zou zijn: wees blij dat u nu een woning heeft waar u te veel voor betaalt, want het alternatief is geen woning. Ondenkbaar! Ook hierop graag een reflectie van de minister.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract. Ik zie een hele enthousiaste meneer Grinwis. Is dat voor uw betoog of wilde u een interruptie plaatsen? Voor uw betoog. Dan geef ik u de ruimte voor uw inbreng. De heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben ook enthousiast over het betoog van collega Welzijn; dat klopt.

Voorzitter. "Wee degenen die zich huis na huis toe-eigenen, die akker na akker samenvoegen, tot er voor niemand meer ruimte is en zij alleen het land bewonen." Zo sprak de profeet Jesaja duizenden jaren geleden verontwaardigd tegen het volk van Israël. Zo zou hij ook vandaag vertoornd tegen ons tekeer kunnen gaan nu zovelen, jongeren, alleenstaanden, mensen met flexcontracten en mensen die met veel pech te maken hebben gehad in het leven, geen betaalbaar huis kunnen vinden, terwijl er aan de andere kant mensen zijn die zich de afgelopen tien jaar huis na huis hebben toegeëigend en deze steeds duurder zijn gaan verhuren.

Voorzitter. Misschien vindt u dit een wat heftig klinkende start van de ChristenUniebijdrage, maar de wet die voorligt betreft dan ook een kwestie van recht doen in een totaal scheefgegroeide woonsituatie in ons land. Het gaat om recht doen aan gewone mensen met gewone inkomens, die betaalbaar moeten kunnen wonen, maar voor wie dat na de deregulering en de gedeeltelijke liberalisering van de huursector, in 1989 voor nieuwbouw en in 1994 voor bestaande huurwoningen -- dat is dit jaar 35 respectievelijk 30 jaar geleden -- steeds moeilijker is geworden. In plaats van dat meer markt en minder regulering hebben gezorgd voor meer huizen en betaalbaar wonen voor iedereen, hebben ze geleid tot minder betaalbaarheid en meer ongelijkheid, met alle gevolgen van dien voor de mensen in de kwetsbare positie in onze samenleving, maar ook voor de vaak, ook dit in debat weer aangehaalde verpleegkundigen, politieagenten en leerkrachten in de stad en voor onze jongeren, zowel in de stad als op het platteland, met als gevolg levens vol uitgestelde keuzes van bijzonder gewone mensen met bijzonder gewone inkomens. Immers, geen betaalbaar huis hebben betekent dat je niet kunt sparen en dat de keuze om kinderen te willen krijgen wordt uitgesteld. Het gaat dus letterlijk en figuurlijk om uitgestelde levens.

Dat was de reden dat in het laatste coalitieakkoord naast de afschaffing van de verhuurderheffing twee belangrijke afspraken zijn opgenomen om huren voor mensen met een gewoon inkomen weer betaalbaar te maken. Ten eerste zou de huurtoeslag ook toegankelijk worden voor mensen in de vrije sector, die nu dubbel pech hebben; dat zijn vaak twintigers en dertigers. Daarmee bedoel ik dat zij meer huur betalen dan de liberalisatiegrens, waardoor ze geen recht hebben op huurtoeslag, ook al geeft hun inkomen daar nog wel recht op. Laten we die wet ter vereenvoudiging van de huurtoeslag alsjeblieft snel plenair behandelen als Kamer.

Ten tweede zouden we de huren in het middensegment ook gaan reguleren. Dat is een idee dat in de aanloop naar de verkiezingen van 2021 in veel verkiezingsprogramma's was opgenomen en dat uiteindelijk is uitgemond in de Wet betaalbare huur, die we deze week bespreken en waarbij de motie-Van Eijs, van D66, en de motie-Grinwis/Heerma -- dat was een mooie samenwerking met oud-collega Heerma van het CDA -- een belangrijke rol hebben gespeeld. Ik noem natuurlijk ook de onvolprezen onderhandeling tussen met name collega Koerhuis en mij tijdens de vorige formatie.

Voorzitter. Het gaat vandaag niet alleen om woede en waarde inzake wonen, over hoe ongelofelijk ons woonbeleid en gedereguleerde en geliberaliseerde huurbeleid heeft gefaald en heeft geleid tot onbetaalbare Blokhokken in plaats van betaalbare Hugohuizen. Het gaat vandaag ook om economisch realisme en om dilemma's. Ik schets eerst even het juiste economische perspectief. Vaak wordt er bij de huidige hoge huren gewezen op de kwestie van vraag en aanbod. Er wordt gezegd dat er gewoon meer gebouwd moet worden en dat verdere huurprijsregulering zorgt voor nog meer vraag en nog minder aanbod van middeldure huurwoningen. Ik laat de discussie over wat middeldure is nu voor het gemak even links liggen. Natuurlijk is dat zo. Het met overheidsingrijpen afdwingen van het verlagen van te hoge huren met soms wel honderden euro's zou ongetwijfeld leiden tot het omzetten van particuliere huurwoningen in koopwoningen. Dat is een economische realiteit om rekening mee te houden.

Maar de andere economische realiteit hierbij wordt nog weleens vergeten. Aangejaagd door de deregulering en liberalisering van huren, met daarbovenop jarenlang een kunstmatig extreem lage rente plus de mogelijkheid dat je als particulier met vreemd vermogen huizen mag opkopen, zijn de woningprijzen en de huurprijzen door het dak gegaan. Immers, als in een schaarse markt praktisch geen grens zit aan de aanvangshuur en marktconformiteit een ander woord is voor "wat de gek ervoor vraagt en geeft", dan kan de belegger altijd meer geld voor een huis op tafel leggen dan welke andere koper dan ook. In de tweede helft van het vorige decennium is dat naar hartenlust gedaan. Terwijl er per saldo geen sociale huurwoning bij kwam en het aantal koopwoningen slechts gering toenam, explodeerde de vrije huursector in omvang, met als gevolg dat starters niet konden genieten van een lage woonquote in een koopwoning, maar in plaats daarvan vast kwamen te zitten aan een hoge, misschien wel dubbele woonquote in een huurwoning in de onvrije vrije sector. Deze economische realiteit zijn beleidsmakers pas veel te laat gaan inzien. Nu de geest uit de fles is, probeer dan maar eens om 'm op verantwoorde wijze weer terug in de fles te krijgen.

Daarmee kom ik bij mijn volgende punt: de dilemma's. Dilemma's? Ja, want ruimte die eenmaal gegeven is, blijft gegeven. Anders gezegd: het is hondsmoeilijk om gedereguleerde en geliberaliseerde huur terug te veroveren voor gewone mensen met gewone inkomens. Of in een beeld dat ik vorige week tijdens een eveneens door deze voorzitter voorgezeten debat

in een ander verband gebruikte: we hebben het ei van betaalbare huren ooit kapotgeslagen op de rand van de koekenpan van neoliberal woningmarktdenken en moeten nu proberen het kapotgeslagen ei van te dure woningen, te hoge huren en beleggers met grote eigendomsposities weer terug in de eierschaal van betaalbare en beschikbare volkshuisvesting te krijgen, passend bij de geest van het prachtige sociale grondrecht in onze Grondwet: de bevordering van voldoende woongelegenheid is ons voorwerp van zorg, en dat voorwerp van zorg gaat niet alleen over de beschikbaarheid, maar ook over de betaalbaarheid van wonen.

Voorzitter. Toch zijn we sinds drie jaar hard bezig met het herstellen van dat kapotgeslagen kwetsbare ei van de volkshuisvesting, van dat breekbare, kostbare vaasje, om het eens in de woorden van een collega te zeggen die de heer De Groot wel kent. We zijn hard bezig met dat gigantisch lekkende dak van onze falende volkshuisvesting. Denk aan de wet-Nijboer, die de huurstijging reguleerde. Denk aan de opkoopbescherming, die de fractie van de ChristenUnie aan het eind van de vorige of voorvorige periode initieerde. Denk aan de Wet goed verhuurderschap, de initiatiefwet van, opnieuw, oud-collega Nijboer en ik, zei de gek, om van vaste huurcontracten weer de norm te maken. En vandaag behandelen we toch wel het klapstuk, de Wet betaalbare huur.

Voorzitter. Het is een noodzakelijke wet maar ook een wet vol dilemma's. Want waarom trekken we de huurprijsregulering niet verder door dan tot en met 186 punten? En waarom alleen voor nieuwe verhuringen? Waarom? Tja, omdat we iedere keer oplopen tegen die wetmatigheid: eenmaal ruimte gegeven, blijft ruimte gegeven. Wil de minister er in zijn termijn nog eens op reflecteren of hij dat dilemma voldoende heeft doorleefd? Kan hij in dat verband ook reageren op bijvoorbeeld het door professor Boelhouwer beschreven alternatief van de Mietspiegel en de Mietpreisbremse? Ik weet dat hij dat in de nota naar aanleiding van het verslag uit-en-te-na heeft gedaan, maar ik denk dat hij niet te beroerd is om dat zo meteen nog een keer te doen.

Voorzitter. Bovendien is de aantrekkelijkheid om woningen als belegging te verhuren in een paar jaar tijd flink minder geworden. De rente is van extreem laag in sneltreinvaart gestegen tot wat historisch gezien overigens normale proporties zijn. Het vermeende rendement in box 3 is met ruim 6% fors te noemen, en de overdrachtsbelasting hebben we extreem verhoogd, tot wel 10,4%. Waarom heeft het kabinet overigens met dit reguleringsvoorstel niet ook gelijk een fiscaal wetsvoorstel aan de Kamer doen toekomen om deze beide issues te tackelen? Het is immers een fluitje van een cent om de overdrachtsbelasting budgetneutraal aan te passen tot redelijke proporties. Kreeg de minister zijn collega Van Rij niet zover? Graag een reactie.

Voorzitter. Genoeg gefilosofeerd, ik duik nu wat dieper het voorliggende wetsvoorstel in. Ik begin met de achterliggende reden en het doel van de wet. De huurquote van sociale huurders is al jaren vrij stabiel door het

dwingende puntensysteem. De huren in de vrije sector zijn echter snel gestegen en steeds meer mensen zijn afhankelijk geworden van de vrije sector, waar hoge huren worden gevraagd dan wel woonquotes aanmerkelijk hoger liggen dan in de sociale sector en in de koopsector. Dat wordt in de hand gewerkt door een hoge mutatiegraad, waardoor er steeds een hogere aanvangshuur kon worden gevraagd, veroorzaakt door de zojuist geschetste schaarste en financialisering van de woningmarkt.

Maar regelt het wetsvoorstel voldoende? Het wetsvoorstel zorgt voor balans in de kwaliteit en de prijs van een woning. Dat wordt geobjectiveerd op basis van een puntenstelsel zoals we dat ook kennen in de sociale sector. Wat niet gereguleerd wordt, is de kwestie voor wie deze woningen zijn, namelijk voor de middeninkomens. Het staat naar aanname van deze wet verhuurders immers nog steeds vrij om hun woning te verhuren aan wie zij willen en zij hebben geen reden om daarbij voorrang te geven aan middeninkomens. Het is zelfs te verwachten dat verhuurders de voorkeur zullen geven aan huurders met een nog hoger inkomen. Het wetsvoorstel biedt op dit punt geen regulering. Er wordt slechts verwezen naar de mogelijkheden die gemeenten hebben om in hun huisvestingsverordening toewijzingsregels op te nemen voor middenhuurwoningen en middeninkomens. Waarom biedt de Wet betaalbare huur geen wettelijke maatregelen om dit te regelen? Heeft de minister dit wel overwogen, aangezien er wél inkomenseisen gelden voor het gereguleerde sociale segment? Welke varianten waarbij wel sprake is van regulering van middeninkomens heeft hij overwogen? Hoe gaat hij gemeenten stimuleren om toewijzingsregels op te stellen? Wat betekent dit eigenlijk voor gemeenten die geen huisvestingsverordening kennen? Die huisvestingsverordeningen lopen overigens, als ze er zijn, na vier jaar af, en iedere keer moet opnieuw schaarste aangetoond worden. Dat is een tijdrovend klusje. Vorig jaar stelde ik nog voor om dat schaarsteonderzoek voor vijf jaar op te schorten. Is de minister bereid om dat alsnog te doen?

Voorzitter. Ingrijpen in een markt door prijsstelling leidt volgens de economische theorie onvermijdelijk tot minder aanbod. We hoeven dan ook niet vreemd op te kijken dat met name particuliere verhuurders hun woningen gaan uitponden. In de grote steden hebben we, denk ik, allemaal wel particuliere beleggers gesproken die aan het uitponden zijn geslagen of van plan zijn dat te doen zodra de Wet betaalbare huur een feit is. Of dat nu komt door die Wet betaalbare huur, door de belastingdruk in box 3 of door de opgelopen rente die andere beleggingen interessanter maakt, duidelijk is dit: de particuliere sector die de afgelopen decennia de markt heeft betreden, is deze weer aan het verlaten. De toen opgekochte huizen, niet zelden van lage kwaliteit, incurant, die soms onder de vraagprijs van de markt werden geplukt, worden nu met een mooie plus verkocht. Maar de doelgroep die deze woningen kan kopen is een andere dan de doelgroep die de woning nu huurt. Erkent de minister dat hierdoor een andere doelgroep in de uitgeponde woningen terecht komt? Niet voor niets benoemen de heer Paternotte en ik dat in het ingediende evaluatieamendement, dat inmiddels is rondgedeeld op

stuk nr. 27, volgens mij. Aan die evaluatie zijn overigens nog meer mooie dingen toegevoegd.

Erkent de minister dat dit meestentijds mensen zullen zijn die koopkrachtig genoeg zijn om een koopwoning te bemachtigen, en dat dat met name mensen zijn met een hoger inkomen, stellen, mensen met zicht op een vast contract? Voor hen wordt het relatief makkelijker om een voormalige huurwoning als koopwoning te bemachtigen, waarbij deze woningen overigens weer terugkeren in de koopsector, waar ze vaak oorspronkelijk al thuishoorden. Maar de mensen die vooral tussen wal en schip vallen, zijn zij die noodgedwongen op het vrije segment aangewezen waren, die niet konden wachten op een sociale huurwoning, n t geen urgentie hebben en niet kunnen kopen door allerhande redenen. Waar zijn zij straks op aangewezen?

Erkent de minister daarnaast dat de bezetting van woningen, bijvoorbeeld omdat deze niet meer verkamerd verhuurd worden, afneemt, en dat de druk op de woningmarkt daardoor verder kan toenemen? Welke maatregelen zijn overwogen om deze uitpondgolf te ondervangen? Eerst en vooral denk ik dus aan de aanpassing van de huidige overbruggingswet voor box 3, waarin vastgoed in de categorie "overige beleggingen" wordt aangeslagen met een forfaitair rendement van ruim 6%. Samenhangend beleid is een groot goed, maar dat ontbreekt door het ontbreken van dit soort flankerende maatregelen bij de Wet betaalbare huur. Daar wil ik graag een reactie op.

Dan het middel. Wordt met dit voorstel de middenhuur gereguleerd als een deel van de huursector tussen de strak gereguleerde sociale sector en de dure vrije sector in, als een soort van glijdende schaal van strak naar los, of maakt de minister van de middenhuur een soort van doorgetrokken sociale huur? Ik ben benieuwd naar de reflectie van de minister op dit fundamentele punt. Een van de aanwijzingen die ertoe leiden om dit te denken, zit in het ophogen van de WOZ-cap naar de nieuwe grens tussen de gereguleerde en de gedereguleerde huur bij 186, 187 punten. De WOZ-waarde maakt onderdeel uit van het puntenaantal van een huurwoning. Door de fors gestegen woningprijzen en de daarmee gestegen WOZ-waarde gaan de huren daarom ook flink omhoog. Onder het huidige systeem geldt dat de WOZ-waarde maximaal 33% van het puntenaantal van de woning mag bepalen als die het puntenaantal van de woning boven de 142 uit duwt. Relatief wat duurder geworden woningen blijven hierdoor behouden in het sociale segment. Dit systeem wordt vervangen door een cap bij de 186 punten. Stijgt een woning uit het middenhuursegment door de hoge WOZ-waarde, dan valt die terug tot de 186 punten.

Het gevolg van het loslaten van de bestaande cap is echter dat we gaan zien dat woningen die nu als sociale huur gelden, straks in het middensegment terechtkomen. Uiteraard is dit pas door te voeren bij een huurderswissel, maar toch: het is wel een structurele wijziging. Het gaat ten koste van de sociale huursector, terwijl deze cap drie jaar geleden een zwaar bevochten

punt was, echt een zeer zwaar bevochten punt, waarbij er heel veel verschillende smaken waren. Maar dit is een soort gepacificeerde koude oorlog geweest, om het zo maar te zeggen, waar de markt nu net aan gewend is. Dat waren pittige discussies destijds, voorzitter! Maar waarom vindt de minister dit nou geen probleem? Het argument dat er ook wel woningen terugzakken naar het sociale segment door de minpunten van slechte labels houdt geen stand. Het is immers de bedoeling dat deze woningen gerenoveerd gaan worden en weer terugveren naar het middensegment.

Voorzitter. Om een lang verhaal kort te maken: collega Paternotte en ik kunnen hiermee niet uit de voeten en stellen voor om twee caps te hanteren. Daartoe hebben wij een amendement ingediend om de bestaande WOZ-cap te behouden, zij het op het nieuwe niveau van 147 punten, dat op 1 januari in ingegaan. Dit amendement is ingediend op nr. 34.

Voorzitter. Dan de puntentelling en de verduurzaming. Met dit wetsvoorstel worden energielabels belangrijker dan ooit voor huurders. Hoe beter je energielabel, hoe hoger je huur. Met name bij A-labels gaat dit flink aantikken. Omgekeerd gaan er minpunten gelden bij een lager label. Maar is het geen probleem dat we dit ook toestaan bij labels die voor 2021 zijn afgegeven? In enkele jaren zijn miljoenen labels afgegeven, zonder dat er zelfs maar een inspecteur binnen in de woning is geweest. Je kreeg ze bij wijze van spreken cadeau bij een pakje boter. De minister kent de casus uit Meppel, waar nu blijkt dat er fouten zijn gemaakt en de renovatie verkeerd is geïnterpreteerd. Daardoor zijn er in een hele wijk verkeerde labels afgegeven. Deze casus wordt nu verder uitgezocht, maar er is geen reden om aan te nemen dat de voor 2021 afgegeven labels in andere plaatsen dan Meppel en bij andere woningeigenaren wél foutloos zouden zijn. Toch kan het met de voorliggende wet straks honderden euro's per jaar gaan schelen, met name in de middenhuursector. Waarom scheert de minister hier zo langs in de nota naar aanleiding van het verslag? Het is toch een reëel risico? Graag zijn reactie.

Daarbij geldt ook dat een label niet alles zegt over het verbruik van een woning. En er zijn zaken die we niet meer moeten tolereren; ik denk aan tocht, aan schimmel, aan enkel glas, aan grote kieren, aan slechte kozijnen. Waarom heeft de minister de modernisering van het waarderingstelsel niet aangegrepen om deze zaken af te straffen met minpunten?

De modernisering van het WWS is namelijk vooral een aanvulling gebleken, met als gevolg dat we ongetwijfeld gaan zien dat verhuurders aanpassingen gaan doen om hun woningen over die 186 puntengrens heen te duwen, met airco's, stopcontacten, kastruimte in de badkamer en Quookers. Allemaal hoogst arbitrair. Waarom wel kastruimte in de badkamer maar niet in de slaapkamer? Waarom een airco wel belonen en een zonnescherm niet, terwijl zo'n airco natuurlijk stroom vreet, waar helemaal geen ruimte voor is op het

net? Het is het belonen van een totaal onduurzame keuze. Wil de minister die airco achterwege laten?

Voorzitter. Dan andere keuzes die zijn gemaakt in het wetsvoorstel. Allereerst de indexen, dan wel de indices. Er zitten maar liefst drie soorten indices in dit wetsvoorstel. De maximale huren, die conform het WWS jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie, met de CPI. Dan de socialehuurgrens en de middenhuurgrens. Die worden jaarlijks ook geïndexeerd met de inflatie. En dan de huren voor zittende bewoners in het middensegment. Die worden straks jaarlijks verhoogd met de cao-loonontwikkeling plus 0,5 procentpunt; uiteraard tot ze aan de maximale huur conform de tabel zitten.

Voorzitter, volgt u het nog? Ter geruststelling: ik ook niet. Hoe gaan huurders en verhuurders hier ooit chocola van maken? Uiteindelijk staat of valt de wet immers met de zelfhandhaving door verhuurders en de bereidheid van huurders om op te staan als de huurverhoging te hoog is. Dat vergt dan wel dat begrepen wordt wat er maximaal mag. Daar heb ik wel wat twijfels bij. Ziet de minister deze zorgen ook? Moeten we niet óf kiezen voor overal de systematiek doortrekken die we ook bij het WWS gebruiken, namelijk inflatie, oftewel de CPI, óf de systematiek doortrekken van de wet-Nijboer, die we laatst geamendeerd en wel hebben vastgesteld als Kamer? Want het wordt wel een beetje een ratjetoe met al die indices. En daar hebben wij als Kamer natuurlijk ook een rol in. Maar de minister heeft dat ook. Ik hoor hem buiten de microfoon "nogal" zeggen, en daar heeft hij een punt, maar hij heeft zelf een voorstel met heel veel verschillende soorten indices voorgelegd, dus hij heeft zo meteen in zijn termijn wel wat uit te leggen. Daar kijken we naar uit.

Hoe gaat de minister huurders uitleggen wat hun rechten zijn? Vreest hij geen hausse aan zaken bij de Huurcommissie, al of niet terecht? Wordt de rekentool van de Huurcommissie geüpdatet? Kan deze tool toegankelijker worden gemaakt, bijvoorbeeld met een app?

Voorzitter. Dan de nieuwbouwopslag. Gelet op de benodigde balans begrijp ik die opslag. Bij de voorgestelde versie heb ik echter wel wat twijfels. Het betreft een opslag van 10% voor nieuwbouwwoningen waarbij de bouw vóór 1 juli 2026 is gestart. Dat geeft twee problemen. De verwachting is dat de omstandigheden om nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren na 1 juli 2026 niet eenvoudiger zullen zijn. Sterker nog, dat zou nog weleens lastiger kunnen worden. De woningbouwopgave van ongeveer 100.000 woningen per jaar blijft sowieso nog wel tot 2030 bestaan. De minister heeft het zelf over 981.000 woningen. Om dat molentje op gang te houden is het langer aanhouden van de toeslag belangrijk. Twee jaar is echt te kort. Laten we opnemen dat we dat bijvoorbeeld tot 2030 doen en dan bij de reguliere evaluatie over vijf jaar goed bekijken hoe we daarmee verder moeten, dus of aanpassen of verlengen of het laten vervallen.

Daarnaast kent de voorgestelde nieuwbouwopslag, zodra deze bij een woning van toepassing is, geen einddatum. Collega Paternotte lichtte dat ook al toe. Dat betekent dat bewoners van deze woningen tot in lengte van jaren een

hogere huur zullen betalen, een soort nieuwe pechgeneratie. Dat vind ik niet te verantwoorden. De kwaliteit van de nieuwbouwwoning zal immers na enkele decennia echt zijn afgenomen en daarmee staat de huur niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Er is dus een amendement ingediend door collega Paternotte en mij, waarin beide punten worden geregeld.

Voorzitter. Dan ga ik zo langzamerhand richting een afronding. Met twintig jaar hebben we dat dus lineair afgebouwd. Dan kunnen institutionele beleggers er ook prima mee uit de voeten, omdat het ruimschoots hun horizon raakt. Daarmee kunnen ze goed dealen.

Voorzitter. Nog wat aanpalende zaken ter afronding. De regulering van de middenhuur kan niet op zichzelf gezien worden. Het is zeker bij grote verhuurders een integraal onderdeel van de businesscase, die natuurlijk bestaat uit inkomsten en uitgaven. Als vastgoed te weinig rendeert, zullen beleggers vanzelf gaan kiezen voor aandelen of obligaties als beleggingsobject, of voor het buitenland. Eén ding is helder: zonder het vermogen van de institutionele belegger, de pensioenfondsen, gaan we de woningcrisis niet oplossen.

Dat vraagt om een aantal zaken: allereerst om langjarige duidelijkheid en die gaan we bieden met dit wetsvoorstel. Maar er zijn ook fiscale wijzigingen nodig, waar ik het al over had. Streeft de minister ernaar om in het komende Belastingplan een wijziging door te voeren op het gebied van de overdrachtsbelasting? Dat zit niet aanpalend in dit wetsvoorstel. Heeft hij hetzelfde voornemen voor de overbruggingswet die nu geldt voor box 3? Deze dreigt langer van kracht te zijn, omdat het geen sinecure is om een nieuw box 3-stelsel in te voeren, zoals we afgelopen week in een ander debat weer eens hebben vastgesteld.

De **voorzitter**:

Als u even pauzeert, dan is er een interruptie voor u van de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb met interesse geluisterd naar de bijdrage van de heer Grinwis, met een inleiding waar de gemiddelde gereformeerde dominee zich niet aan zou durven wagen. Maar er zitten ook hele verstandige dingen in dat betoog, meneer Grinwis. Ik heb wel wat vragen bij het amendement dat u heeft ingediend met collega Paternotte -- ik kan het zo snel even niet meer vinden - om de nieuwbouwopslag zeven jaar te laten gelden en dan vervolgens in dertien stappen af te bouwen. Ik wil daar wat verduidelijking over, want dat betekent dat je gewoon een situatie krijgt waarin huren de facto dertien jaar lang nominaal dalen. Ik denk dat dit een heel bijzondere situatie is. Ziet de

heer Grinwis ook het punt dat dit de afschrijvingstermijn van veel investeerders te boven gaat? In een paar zinnen zei hij heel geruststellend: dit past in de horizon van de ontwikkelaars en investeerders. Maar wij kennen die gesprekken niet, dus misschien zou u daar wat meer over kunnen zeggen. Ik vind het namelijk nogal kort om in dertien jaar zo'n opslag af te bouwen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ter geruststelling: dat stellen de heer Paternotte en ik ook niet voor. Er zijn twee dingen. Het eerste is dat de minister de nieuwbouwopslag slechts voor twee jaar voorstelt, namelijk van 1 juli 2024 tot 1 juli 2026; wij stellen voor om die cap van 1 juli twee jaar eraf te halen. Wij zeggen: blijf nou die nieuwbouwopslag gebruiken, in ieder geval tot en met 2030. Voor 2030 hebben we de wet namelijk alweer grondig geëvalueerd. Daar ziet dat evaluatieamendement op stuk nr. 27 op. Dat heb ik ook met collega Paternotte ingediend. Daarbij ga je goed kijken naar de effecten van die nieuwbouwopslag. Moet je daarmee verder? Hoe moet je daarmee verder? Moet dat 10% blijven of moet dat na 2030 misschien een wat lager percentage worden? Het ene gaat dus over de vraag hoelang je dat instrument nog inzet voor nieuwe woningen. Wij zetten die horizon zodanig ver weg dat je dus daarvoor die evaluatie hebt gehad. Dat is één.

Het tweede is dat het niet uit te leggen is dat als je in 2050 toevallig in een woning woont die gebouwd is in 2026 of 2027, daarvoor nog steeds diezelfde opslag van 10% geldt. Het is dan allang geen nieuwbouwwoning meer; het is gewoon een bestaande huurwoning zoals alle andere. De kwaliteit is in die decennia ook afgenomen et cetera. Kortom, het onderscheidende argument in 2040, 2050 en 2060 om nog steeds met 10% extra huur te blijven rekenen, is weg. Daarom stellen wij voor het lineair in twintig jaar, dus niet in dertien jaar, af te bouwen. Twintig jaar is de beleggingshorizon van institutionele beleggers. Zij rekenen vaak met vijftien à twintig jaar. Als zij dus twintig jaar lang met een nieuwbouwopslag kunnen werken die lineair afbouwt, kunnen zij daarmee uit de voeten, is mijn overtuiging.

De **voorzitter**:

Ik was net misschien wel iets te kritisch op lange vragen, maar ik ga nu iets kritischer zijn op lange antwoorden. De heer Flach heeft nog een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Er zitten heel veel elementen in het antwoord van de heer Grinwis. In het amendement zelf lees ik toch echt dat het in dertien jaar lineair wordt afgebouwd. Als dat twintig jaar moet zijn, moet u het amendement daar nog op aanpassen, denk ik.

Dan blijft bij mij de vraag staan waarom het niet uit te leggen zou zijn dat je gedurende de investeringshorizon -- lees "de afschrijftermijn" -- van een bepaalde woning in een buitengewoon lastige tijd ... Ik denk namelijk dat we het met elkaar eens zijn dat er zo veel dingen bij elkaar komen dat als je de huurmarkt op gang wilt houden, je nu de nieuwbouwopslag nodig hebt. Er zijn talloze voorbeelden van specifieke regelingen die 30 jaar na dato nog steeds genoemd werden, zoals de zogenaamde Rooswoningen uit -- wat is het? -- de jaren zeventig en tachtig. Waarom zou je deze Hugo-opslag niet gewoon nog in 2045 kunnen uitleggen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb het amendement ingediend, maar het is anders ingediend dan ik het heb aangeleverd, zie ik nu. Dat moeten we dus even oplossen. Want de versie die ik ook aan de heer Flach heb geappt, is een amendement waarin stond dat het gewoon in die twintig jaar lineair wordt afgebouwd. Die 10% verdwijnt dus lineair in twintig jaar. Dat is dus het voorstel. Ergens tussen aanleveren en indienen is er iets misgegaan. We zullen dit amendement dus opnieuw indienen. Dank dus voor de scherpte van de heer Flach.

Voor het overige verwijs ik naar mijn antwoorden in de eerste aanleg, omdat dit een herkenbaar punt is. Het kernbezwaar van institutionele beleggers, van wie we grotendeels afhankelijk zullen zijn bij de investeringen, is ten eerste: twee jaar is echt onvoldoende, want die nieuwbouwopgave gaat nog jaren daarna door en we hebben dat echt nodig. Ten tweede snappen zij ook dat het niet redelijk is om tot in lengte van decennia met 10% opslag te blijven werken.

De **voorzitter**:

Helder. Ik denk dat het goed is om nog even goed naar het amendement te kijken, hoewel de griffie mij erop wijst dat er wel degelijk "zeven jaar" en "dertien jaar" staat, wat opgeteld toch twintig jaar zou moeten zijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, maar dat klopt niet; dat zijn twee heel verschillende dingen. Het een gaat over hoelang je het instrument gaat inzetten en dat zouden wij tot en met 2030 willen. Het ander gaat over lineair afbouwen. Dat zijn twee heel verschillende dingen. Het is waarschijnlijk op één hoop gegooid, maar het zijn twee totaal verschillende dingen, die allebei zijn geregeld in het amendement.

De **voorzitter**:

Helder. Dan is het echt zaak om nog eens goed naar alle amendementen te kijken. Voor iedereen die af en toe iemand door de zaal ziet lopen: dat zijn mensen die extra amendementen komen brengen. We zitten al op een behoorlijk aantal amendementen. Vervolgt u uw betoog, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank overigens aan Bureau Wetgeving, want daar wordt keihard gewerkt. Ik kan me voorstellen dat het in de communicatie tussen fracties en BW af en toe lastig is om het allemaal bij te houden, maar mijn waardering is heel groot en ik ben blij dat we nog een plenaire afronding hebben. Dat komt de zorgvuldigheid vast ten goede.

Nog een paar puntjes, voorzitter. Corporaties staan klaar om volop bij te dragen aan de bouw van middenhuurwoningen. We hebben de markttoets er al definitief afgehaald als Kamer. Het blijft echter een langdurige discussie met de Europese Commissie om te komen tot een wijziging van de staatssteunregels, zodat geborgde financiering van de middenhuursector door corporaties mogelijk is. Die is broodnodig om de productie op te voeren. Kan de minister aangeven hoe de gesprekken met de Europese Commissie nu verlopen? Wanneer verwacht hij witte rook uit Brussel? Ik wilde zeggen "het zwartgeblakerde Brussel", maar dat doe ik niet.

Voorzitter. Betaalbare volkshuisvesting kan niet zonder publieke middelen. We kunnen wel vragen om betaalbare woningen, maar het verleden leert ons dat dat niet zonder rijksbijdrage of publieke bijdrage kan, hetzij via de corporaties, via het afschaffen van de vennootschapsbelasting of het aanpassen van de ATAD, hetzij via de huidige instrumenten, zoals de Startbouwimpuls, de Woningbouwimpuls en dat soort zaken. Ook hiervoor geldt echter dat structurele middelen nodig zijn. Dat zal de minister met mij eens zijn. Dat vraagt iets van met name de formerende partijen, want met boe roepen tegen deze minister en tegen deze wet komen we er niet. Betaalbaar wonen vergt nu eenmaal publiek geld. Vervolgens houden met name de middeninkomens dus meer beschikbare middelen over in de portemonnee, die ze op een andere manier aan de economie kunnen besteden. Dat levert uiteindelijk veel meer op dan alleen de woningmarkt dereguleren en de argeloze middeninkomens aan duur huren overlaten, wat de afgelopen 20, 30 jaar is gebeurd.

Voorzitter. Ik rond af met de verhuurders die stelselmatig te hoge huren in rekening brengen. Als huurder kun je dan je recht halen bij de Huurcommissie. Als de verhuurder in het ongelijk gesteld wordt, kan hij ertoe veroordeeld worden de leges te betalen. Als we uitgaan van kostendekkende leges, zou zo'n €1.850 moeten worden afgetikt. De regering geeft de Huurcommissie in het voorstel de mogelijkheid om hogere leges op te leggen, maar maximaal €1.400. Dat is toch een beetje raar. Waarom zouden we notoire huisjesmelkers, die de Huurcommissie belasten met werkzaamheden,

niet gewoon laten betalen wat het de samenleving kost, na nota bene vier keer te zijn gematst? Ik zeg dus niet dat ze de eerste keer gelijk €1.850 moeten betalen, maar wel nadat ze vier keer in het ongelijk zijn gesteld, als dus vier keer door de Huurcommissie is vastgesteld dat een verhuurder een te hoge huur in rekening heeft gebracht. Dat is het amendement op stuk nr. 28, meen ik.

Voorzitter. Dat leek mij meer dan voldoende voor de eerste termijn, dus tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Grinwis. Dan ga ik naar mevrouw Vedder van het CDA.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dank, voorzitter. Een te hoge huur voor een te klein of slecht huis raakt niet alleen huurders, maar ons allemaal. Elke huur die te hoog is, elke schimmelplek in een slechte woning: het raakt ons -- tenminste, het zou ons moeten raken -- als we in een land willen leven waarin we solidair zijn met elkaar. Wij willen leven in een fatsoenlijk land, waarin iedereen een fatsoenlijk dak boven zijn of haar hoofd heeft en waarin mensen niet krom hoeven te liggen om hun huur te kunnen betalen. Veel huren zijn nu domweg te hoog. De oorzaak hiervan is ongebreidelde marktwerking, doorgesloten liberalisering. Daar wil het CDA vanaf. Een huis, een thuis, is een basisrecht. Dat moeten we niet overlaten aan de markt en al helemaal niet aan een gemankeerde markt.

Voorzitter. De Grondwet erkent het grondrecht om ergens thuis te zijn. Er staat in artikel 22 dat de bevordering van voldoende woongelegenheden een voorwerp van zorg der overheid is. De opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, is dus een zaak van algemeen belang. Dat maakt de wooncrisis meer dan enkel een economisch of bestuurlijk vraagstuk. Volkshuisvesting is een sociale kwestie. Een huis is namelijk een onderdeel van een gemeenschap in je wijk of je buurt.

Voorzitter. Voor echte volkshuisvesting moeten we dan ook de liberale en individualistische bril van de afgelopen decennia gaan afzetten. We moeten de bril van gemeenschapszin opzetten. Solidariteit, omkijken naar elkaar, betekent dat we moeten gaan nadenken vanuit wat huurders nodig hebben en waar huurders zekerheid van krijgen. We zullen actie moeten ondernemen daar waar huurders tegen onrecht aan lopen. Een van die acties is deze Wet betaalbare huur. Wij vinden dit dan ook een gedenkwaardig moment. We willen een serieuze inbreng doen en zijn er groot voorstander van dat de beweging die ik net omschreef in dit wetsvoorstel zit. Wij willen graag van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Dat wil niet zeggen dat we over de uitwerking geen zorgen of vragen hebben, want die hebben we wel. Een van de belangrijkste zorgen is de mogelijke verkoop van huurwoningen. Met betrekking tot uitponing hoor ik graag hoe we erbovenop kunnen zitten als het meest negatieve scenario zich over pakweg twee jaar daadwerkelijk zou ontfouwen. Ik begrijp dat nu vooruitlopen op maatregelen niet kan, omdat dat impact heeft op invoering van de wet en op de sector zelf, maar ik wil graag een nadrukkelijk plan zien qua evaluatie. Ik hoor de minister daar graag over.

Voorzitter. Geen misverstand: een bepaalde mate van uitponing vindt het CDA gewoon acceptabel. We zijn namelijk een fundamentele scheefgroei aan het herstellen. Laten we niet vergeten dat als we doorgaan op de huidige koers, er helemaal geen betaalbare huurwoningen meer overblijven voor mensen met een beperkt inkomen. Blijven we echt tegen die grofweg 300.000 huurders zeggen "je redt jezelf maar", of kiezen we voor een fatsoenlijk land waarin we solidair zijn en kiezen we voor volkshuisvesting?

Voorzitter. Ik heb nog een aantal vragen over de impact op particuliere verhuurders, zeker die met slechts enkele woningen. Ik maak me zorgen over de complexiteit van het WWS voor de kleine verhuurder, een kleine verhuurder die iets goeds probeert te doen met zijn pensioen door een ander een thuis te bieden. Die wordt nu in korte tijd geconfronteerd met veel nieuwe administratie en een puntenstelsel. Het is een stapeling van regels waarvoor ook de Raad van State nadrukkelijk waarschuwt. Hoe gaat de minister met deze zaken om? Hoe gaan we samen met gemeentes, de VNG, aan de slag om deze druk behapbaar te maken? Dat grijpt natuurlijk ook in op het overgangsrecht. Het huidige voorstel van één jaar oogt wat ons betreft kort. Doet een langere overgangstermijn, bijvoorbeeld twee jaar, niet meer recht aan het zoeken naar die balans tussen de kleine verhuurder en de huurder, die ook gewoon recht heeft op een betaalbare woning?

Voorzitter. Dan nog drie korte specifieke vragen. Een woning dient straks als een onzelfstandige woning verhuurd te worden als er geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden in woont. Ik heb er net aan mijn collega Welzijn ook een vraag over gesteld. Ik hoor graag van de minister of bijvoorbeeld een meerroudergezin op één adres past binnen deze formulering. Als dat niet zo is, is het dan nodig om die formulering aan te passen naar een meerpersoonshuishouden?

Voorzitter. De servicekosten bij de Huurcommissie. Zeker in grote nieuwe huurcomplexen lijkt er soms wel een verdienmodel gemaakt te worden van hoge servicekosten. De regelgeving is hierop nog niet goed toegesneden. Dat is te zien aan de hoeveelheid procedures bij de Huurcommissie en de kantonrechter. Die procedures duren lang en er zitten voor huurders veel drempels in. Ik vraag de minister via de voorzitter of er ook haakjes in de wetgeving zitten om hier iets aan te doen. Is de minister ook bereid om de mogelijkheden voor een geborgd leningsstelsel voor middenhuur te

verkennen? Dat kan wellicht juist de verhuurders die je wilt overhouden, die we in het systeem waarderen, helpen te blijven investeren.

Voorzitter. Dan nog twee overwegingen. Als ik even uitzoom naar de context van deze wet, zie je dat bij veel nieuwbouwprojecten gemeenteraden nadrukkelijk aan het stuur gaan zitten met betrekking tot het percentage sociale huurwoningen. Omdat projectontwikkelaars op grotere koopwoningen goed verdienen, zien we in de praktijk dat er projecten tot stand komen met vooral die twee elementen erin: de sociale huurwoningen en de grotere koopwoningen. Dit terwijl het aantal betaalbare koopwoningen wat onze fractie betreft ook ontzettend belangrijk is. Minister, even platgeslagen: hebben we in zekere zin naast een Wet betaalbare huur ook een wet betaalbare koop nodig? Ik snap dat de rijksoverheid op dit gebied een andere rol heeft te spelen. Daar ben ik mij zeer van bewust. Toch wil ik er graag aandacht voor vragen. Zou de minister in de geest van deze vraag een reflectie willen geven op de vraag hoe we die squeeze het beste kunnen benaderen en welke perspectieven er in zijn ogen zijn op meer grip op de bouw van betaalbare koop, zodat deze niet tussen wal en schip gaat vallen?

Voorzitter. Dan nog een overweging over wat Lodewijk Asscher recent onderstreepte over leefbaarheid in kwetsbare wijken. Wat Asscher betreft gaan we in de kwetsbaarste wijken van Nederland de komende vijf tot tien jaar de helft van alle betaalbare woningen toewijzen aan startende leraren, medewerkers van kinderdagverblijven, boa's, agenten in opleiding, verpleegkundigen en medewerkers in de jeugdzorg. Het CDA is het hier roerend mee eens. Mijn collega van GroenLinks-PvdA -- of PvdA-GroenLinks; excuus, ik ben de volgorde even kwijt -- vroeg er terecht aandacht voor dat het gek is dat je in de stad waar je zou willen werken, zelf niet kan wonen. Om echt te investeren in de leefbaarheid en in te zetten op het bouwen van gemeenschappen, moeten mensen met maatschappelijke beroepen wat ons betreft dus voorrang krijgen op woningen in die wijken. Gemeentes kunnen dit al doen via de huisvestingsverordening, maar het gebeurt niet altijd. Hoe kunnen we gemeentes hierbij helpen, vraag ik de minister. Zijn er bijvoorbeeld conceptbepalingen voor die huisvestingsverordeningen die het ministerie samen met de VNG kan opstellen om gemeentes daarin te hulp te schieten? Welke middelen heeft de minister om gemeentes te helpen als ze aarzelen, aangezien we meer regie willen gaan pakken? Daar is deze wet immers misschien wel de belichaming van. Gemeentes kunnen nu al via hun huisvestingsverordening voorrang geven aan inwoners met een lokale binding. Dat is belangrijk voor de gemeenschapszin. Wat het CDA betreft doen we een oproep om alles op alles te zetten om dit ook voor mensen met een maatschappelijk beroep te doen.

Voorzitter. Dan nog een aantal reflecties van de CDA-fractie op een aantal ingediende amendementen. Ze stromen overigens nog vrolijk binnen, maar ik pak er een paar uit die aansluiten bij een aantal kernpunten waar mijn fractie vragen over heeft. Ten eerste het amendement over het uitsluiten van kleine verhuurders van regulering. Aan de ene kant kan ik me er wat bij voorstellen,

omdat ik ook kleine verhuurders ken met hun verhaal over hoe ze hun pensioen willen inzetten voor het beschikbaar stellen van een woning voor een ander. Toch zie ik ook de schaduwzijde ervan. Het gevolg kan natuurlijk zijn dat we daarmee huurders creëren die een veel te hoge huur betalen. Zou de minister kunnen inschatten om hoeveel verhuurders het gaat als we zouden meegaan in het amendement om kleine verhuurders uit te sluiten? Uiteindelijk willen wij namelijk dat voor elke huurwoning een fatsoenlijke huur wordt gevraagd. Ik vraag de minister ook of zo'n uitzondering tot bijvoorbeeld drie panden geen sluiproute kan vormen voor malafide investeerders die vervolgens hun onderneming vrolijk gaan opknippen tot heel veel ondernemingen met drie woningen?

Voorzitter. Het langer laten doorlopen van de nieuwbouwopslag lijkt ons een goede zaak. Ook wij verwachten dat de huidige marktomstandigheden niet zo snel zullen ontspannen als de twee jaar waar nu op wordt aangestuurd. We vinden de stimulans om door te blijven bouwen aan nieuwe huurwoningen belangrijk. Ik hoor graag de reflectie van de minister daarop. Zou dat niet langer moeten? Zo ja, hoeveel langer dan? Waar ligt dan de balans? Wanneer gaat het omslaan naar het creëren van te veel nieuwe huurders die een te hoge huur betalen? Daarmee sluit ik me aan bij de vragen van een aantal van mijn collega's. Is het wel logisch om die nieuwbouwopslag ins Blaue hinein voor die woningen te laten gelden of is een afbouwpad logischer? Daarop hoor ik graag een reactie van de minister.

Ik heb nog vragen over de impuls voor het verduurzamen en isoleren van woningen. Ook daarover is een amendement ingediend door mijn collega van PvdA-GroenLinks. GroenLinks-PvdA, bedoel ik. Ik denk dat ik het over drie jaar nog niet weet. Ik kan ook gewoon GroenLinks of PvdA zeggen. Mijn zeer gewaardeerde collega De Hoop, zal ik zeggen; zo heb ik het probleem meteen opgelost. Ik kan me veel voorstellen bij dit amendement, maar ik zie ook dat het verhuurders de impuls kan geven om de woning dan maar gewoon te verkopen in plaats van te verduurzamen. Dat zou een beweging zijn die we niet willen zien. Volgens mij zouden we eigenlijk meer puntenaftrek willen hebben voor slechte labels, maar op zo'n manier dat het een prikkel is om te verduurzamen, in plaats van dat het een prikkel wordt om te verkopen. Daarop zie ik graag een reflectie van de minister. Het allerbelangrijkste is natuurlijk dat we die slecht geïsoleerde woningen gewoon zo snel mogelijk isoleren, zodat we in een fatsoenlijk land wonen, met fatsoenlijke huizen die fatsoenlijk geïsoleerd zijn en waar ook nog een fatsoenlijke huur voor wordt gevraagd. Wat betreft labelspringen is het volgens ons dus belangrijk om niet alleen in te zetten op het verhogen van al vrij hoge labels, maar is het ook vooral zaak om woningen uit lage labels te halen en dus om een sterke puntenaftrek te hebben voor labels vanaf label D en lager. Ik vraag de minister dus ook hoe hij naar dit specifieke amendement kijkt en hoe we dit amendement zo vorm zouden kunnen geven dat we dat ermee bereiken.

Voorzitter. Tot slot heb ik nog een vraag over een amendement van de heer De Groot over het beperken van de regulering tot woningen onder de betaalbaarheidsgrens. Ik ben heel erg op zoek naar het effect hiervan in de grote steden. Het lijkt me dat zeker in de G4 een hoog aantal woningen daarboven zit, terwijl juist ook de G4 zelf de oproep heeft gedaan en het punt heeft gemaakt dat zij een groot gebrek hebben aan betaalbare middenhuur. Ik maak me dus zorgen over het feit dat we met dit amendement de regulering juist níét invoeren op de plek waar we die het hardst nodig hebben. Ook daarop zie ik graag een reflectie van de minister.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Vedder. U heeft gesproken namens het CDA. Ik wil even tegen de collega's zeggen dat ik bij voorkeur de hele eerste termijn zou afmaken voordat we gaan lunchen. Ik zou nu wel graag een korte sanitaire schorsing hebben. Tenzij collega's het hier echt niet mee eens zijn, lijkt het mij verstandig om de hele eerste termijn te doen en nu even te schorsen voor vijf minuten, tot 12.40 uur.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Welkom terug bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Zou ik wat meer rust mogen in de zaal en op de publieke tribune? Dank u wel. Vandaag is aan de orde de Wet betaalbare huur. We zijn bezig met de eerste termijn van de zijde van de Kamer. Ik geef nu het woord aan mevrouw Keijzer. Zij spreekt namens BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dank u, voorzitter. Ik heb de heer De Groot gevraagd of hij zijn inbreng na de mijne wilde doen, in verband met andere besprekingen waar ik straks naartoe moet. Dat mocht, waarvoor dank.

Voorzitter, daar staan we dan. Vandaag en woensdag behandelen we de Wet betaalbare huur, die er voor sommige partijen in deze Kamer zo snel als mogelijk door moet komen. Wat mij betreft verblind door hun eigen ideologische wens en wereldbeeld, stomen ze zo de huurmarkt, wat de BBB betreft volle bak, af op stilstand. En het is niet het huidige kabinet dat dan de puinhoop mag opruimen. Dat werk wordt overgelaten aan een volgend kabinet, terwijl meerdere partijen terecht kritische vragen hebben gesteld

over allerlei mogelijke effecten. Daarom duiken we vandaag even in de details, kijken we naar de matige redenering onderliggend aan het schenden van het eigendomsrecht, de verwachte negatieve effecten en de dilemma's die naar voren komen uit dit wetsvoorstel.

Voorzitter. Dat het aan goede bedoelingen in de Nederlandse politiek niet ontbreekt, is een feit. Ook vandaag weer. Wie kan er tegen maatregelen zijn betreffende de soms exorbitant, maar vaak ook gewoon te hoge huren in relatie tot de geboden kwaliteit of in relatie tot het inkomen dat mensen hebben? Wie kan er tegen een verbod op tijdelijke huurcontracten zijn, een eerdere wet die aangenomen is? Wie kan er tegen duurzaamheidseisen zijn? De laatste jaren zijn vaak lastenverhogingen voor ondernemers de pinautomaat van de overheid geweest. Nóg een procentje erop in box 3 of in de overdrachtsbelasting, omdat dat een van de weinige knoppen is die het CPB van een goedkeuringsstempel voorziet. Een wet die huurstijgingen maximeert.

Allemaal goede bedoelingen, voorzitter. Maar vandaag deze wet: een maximum aan de huurpenningen. Een verplichting om de puntenbijtelling bij het huurcontract te doen, zelfs al ben je een particulier met een kamer of met een zelfstandige etage. Alles bij elkaar opgeteld zou je toch wel gek zijn om als je iets te verhuren hebt, dat ook te gaan doen? Je begeeft je in een juridisch mijnenveld en mocht je de pech hebben om zelf een goede verhuurder te zijn maar een gestoorde huurder te treffen: helaas, pindakaas.

De BBB bekijkt deze wet nadrukkelijk niet alleen met corporatieogen of met de institutionele ogen van pensioenfondsen. De BBB kijkt ook naar deze wet met de ogen van een particulier die een, twee of drie woningen verhuurt of die overweegt te gaan huren. We kijken dus ook nadrukkelijk naar de huurder. Er zijn nu in de gereguleerde huursector tot 147 punten ongeveer 425.000 woningen in particuliere handen en in de vrije sector ruim 700.000 woningen. Ook voor deze soms kleine voormalige ondernemers gaat de wet gelden.

De **voorzitter**:

Als u heel even wilt pauzeren, is er een interruptie van de heer Paternotte, D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Het is mij helder dat mevrouw Keijzer continu praat vanuit het belang van de verhuurders. Alleen op één punt begreep ik dat niet. Zij zei net: "je zou maar een fatsoenlijk verhuurder zijn die zich aan alle regels houdt" -- mooi, zoals de meesten natuurlijk -- "maar die een gestoorde huurder treft. Dan is het

met deze wet 'helaas, pindakaas'." Ik snap niet zo goed wat zij daarmee bedoelt.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb in mijn betoog geprobeerd om alle ingrepen en alle wetgeving op te sommen die de afgelopen jaren voorbij zijn gekomen, waaronder de Wet vaste huurcontracten of de wet verbod tijdelijke huurcontracten. De verhuurder heeft te maken met al die regels die op hem of haar afkomen. De Wet tijdelijke huurcontracten maakt dat mensen buitengewoon terughoudend zijn om te gaan verhuren. Als je namelijk een huurder treft die ze niet allemaal op een rijtje heeft, kom je daar nooit meer vanaf. Dat in combinatie met de huurpenningen die zwaar belast worden, dat in combinatie met alle administratieve verplichtingen zoals een huurpunctentelling erbij doen, dat in combinatie met het maximeren van te ontvangen huur: we zijn de huurmarkt aan het kapotmaken. En ja, volkshuisvesting staat in de Grondwet en de BBB vindt volkshuisvesting ook belangrijk, maar wil je kunnen overgaan tot het huisvesten van het volk, dan zul je huurhuizen moeten hebben of betaalbare koopwoningen. Alle regelgeving die hier met de beste bedoelingen wordt aangenomen, maakt dat juist steeds moeilijker en de hoeveelheid te verhuren woningen juist steeds kleiner.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik wil dit niet als interruptie gebruiken, maar ik merk dat mevrouw Keijzer het niet heeft over deze wet maar over eerdere wetten die volgens haar die situatie creëren.

De **voorzitter**:

Een stapeling, geloof ik. Mevrouw Keijzer, vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Voorzitter, wat u zegt is correct: het is een stapeling van allerlei wetgeving die keer op keer met op zichzelf goede bedoelingen wordt aangenomen, maar die wel allemaal bij de verhuurder terechtkomt. En die verhuurder denkt op een gegeven moment: "Laat maar; als ik een slechte huurder tref, kom ik er niet meer van af; ik mag niet meer vragen dan de punctentelling van

het woningwaarderingstelsel mij toestaat; ik moet allerlei administratie gaan bijhouden, heb direct de gemeente op mijn nek met dwangsommen en als ik dan nog wat overhoud, kan ik aftikken bij de fiscus." Huurders hebben huizen nodig en huizen zijn vaak huurwoningen. Deze wet maakt juist in die middenhuur de hoeveelheid woningen minder, want er gaat gewoon verkocht worden.

De **voorzitter**:

Toch wil de heer Paternotte een nieuwe interruptie plegen.

De heer **Paternotte** (D66):

Mevrouw Keijzer roept steeds dat enorme angstbeeld op van een huurmarkt die totaal tot stilstand komt, waardoor er alleen maar uit gepompt gaat worden en niet meer geïnvesteerd gaat worden. Ik vraag mij af op basis waarvan dat steeds gezegd wordt. We zien enorme steun bij gemeenten maar bijvoorbeeld ook bij de grootste ontwikkelaar van Nederland. Die zegt ook: met deze wet kunnen wij prima uit de voeten. Vanochtend was nog in het nieuws dat investeringen van beleggers in huurwoningen juist weer flink zijn aangetrokken. Hoe verklaart mevrouw Keijzer dat angstbeeld dat zij steeds schetst, terwijl het op heel veel plekken juist onderuitgehaald wordt?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb gisteren nog eens de memorie van toelichting gelezen. Als je dat leest, dan vraag je je echt af hoe het zover gekomen is dat wij hier vandaag deze wet behandelen. In alle vragen worden trouwens de verschillende punten wel geadresseerd. Dat wel, maar de consequentie die daaruit voortvloeit, wordt niet getrokken. In de memorie van toelichting heb ik gelezen dat uit een onderzoek van Ortec blijkt dat van 95% van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexploitatiewaarde. Dat zijn moeilijke woorden die zeggen dat als deze wet in werking treedt, verkopen financieel aantrekkelijker is voor een verhuurder dan verder verhuren. En ja, er zijn een aantal aanpassingen gedaan aan het voorstel na de consultatiefase. Maar dan nog is de hoeveelheid woningen waarvan de verkoop straks financieel aantrekkelijker is dan verhuur zo groot, dat je jezelf moet afvragen of het doel dat je met deze wet nastreeft, namelijk voldoende betaalbare middenhuur, niet gewoon verder uit beeld komt. Ik begrijp dus eigenlijk de vraag van de heer Paternotte niet, tenzij hij zijn eigen geweten probeert te sussen met deze vraag. Dat kan natuurlijk.

De heer **Paternotte** (D66):

Het zit 'm erop dat we de afgelopen jaren een enorme toename hebben gezien van het aantal woningen in de vrije huursector. Dan zou je denken: er komen veel meer woningen in de vrije huursector, dan zal de prijs wel dalen, maar in plaats daarvan hebben we gigantische prijsstijgingen gezien. Die hebben geleid tot enorm hoge huurprijzen, waardoor we inmiddels kunnen constateren dat de vrije huurmarkt in Amsterdam duurder is dan die in Londen. Het is echt onwaarschijnlijk dat je dat kan constateren. Van mevrouw Keijzer hoor ik steeds alleen maar bezwaren ertegen daar iets aan te doen. Dat mag, maar dan zou ik zeggen: kom dan ook met een alternatief, want we kunnen het echt niet normaal gaan vinden met elkaar dat we deze situatie hebben laten ontstaan doordat we het niet gereguleerd hebben. Je gaat mij niet vertellen dat, als dat soort huren worden gevraagd, er niet enorme rendementen worden gemaakt.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Het is grappig dat de heer Paternotte Amsterdam noemt. Daar is zelfs de wethouder inmiddels tot de conclusie gekomen dat de stapeling van duurzaamheids- en kwaliteitseisen zo hoog is dat die ervan af moet, dus dat onderbouwt mijn stelling. Dat in combinatie met het toestromen van steeds meer mensen naar Nederland -- zeker ook in Amsterdam, waar aan de Universiteit van Amsterdam tegenwoordig 40% buitenlandse student is -- maakt dat er te veel vraag is, gezien het aanbod dat er is. Dat ondermijnt eigenlijk de stelling van de heer Paternotte dat het op te lossen is met deze wet. Het probleem is een te grote vraag en een te klein aanbod. Precies in die twee dossiers maakt D66 het erger.

De heer **Paternotte** (D66):

Mevrouw Keijzer gaat steeds op geen enkele manier in op de vraag, maar zij komt weer met iets heel anders. Die wethouder in Amsterdam vindt inderdaad dat er te veel bovenwettelijke eisen worden gesteld aan de gemeente. Daarom heeft hij dat voor het grootste deel gestopt en dat bevordert het doorbouwen enorm. Diezelfde wethouder is groot voorstander van deze wet, omdat hij zegt: er wordt steeds geroepen over rendement van particuliere beleggers, maar laten we wel wezen, de waardeverhoging van die woningen telt op de een of andere manier nooit mee. Ik heb steeds gevraagd waarom mevrouw Keijzer niet ingaat op al die partijen waarvoor zij zegt op te komen en die deze wet steunen. Zij zeggen dat zij hiermee uit de voeten kunnen en dat zij graag die zekerheid zien. Ik zou in ieder geval nog antwoord willen op de vraag hoe zij verklaart dat de investeringen van beleggers in huurwoningen de afgelopen maanden juist flink zijn aangetrokken.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik weet niet of dat zo is. De vraag is waarom al die partijen die vanochtend ook zo prachtig op een rijtje stonden, voor deze wet zijn. Ik loop inmiddels al zo lang mee in Den Haag dat ik daar wel een verklaring voor heb: die zijn als de dood dat het erger wordt. Zij hopen dat deze wet wordt aangenomen, overigens niet met alle amendementen die voorliggen, die het nog ingewikkelder maken om rendement te halen. Zij hopen dat daarmee dan de discussie in ieder geval een aantal jaren stilligt. Dat is mijn perceptie daarvan.

Aan de ene kant zijn het de institutionele, grotere partijen en de corporaties. Aan de andere kant zijn het vooral linkse bestuurders uit grote steden; zo is het ook nog eens. Dan heb je gewoon een groot vertrouwen in overheidsregulering. Ik denk dat dat niet de heilige graal is. Ik denk dat je moet kijken naar wat je nodig hebt om huurwoningen te realiseren. We hebben het over betaalbare middenhuur. Daar gaat het over. Deze wet gaat er in mijn perceptie toe leiden dat er verkocht gaat worden. Dan wordt het verkocht voor prijzen die mensen met een middeninkomen niet kunnen betalen. Als tweeverdieners met z'n tweeën maximaal €83.000 verdienen, kan je een hypotheek krijgen van €375.000. Wat kan je voor dat bedrag in vredesnaam kopen in grote delen van Nederland, als je op het punt staat om een gezinnetje te beginnen? Niets!

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben even benieuwd wat mevrouw Keijzer precies bedoelde met wat zij net zei over partijen die niet tegen deze wet durven zijn. Bij de mensen die net wat hebben aangeboden, was ook Harm Janssen, CEO BPD Europe. Hij zegt: "de wet brengt ons eenduidigheid en zekerheid en dat is waar we als nieuwbouwontwikkelaar en als belegger in nieuwbouw middenhuur op dit moment de meeste behoefte aan hebben." Bedoelt mevrouw Keijzer dan te zeggen dat de heer Harm Janssen, CEO BPD Europe, niet eerlijk durft te zijn over wat hij eigenlijk vindt van deze wet?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat weet ik niet. Ik ken meneer Harm Janssen niet. Ik weet wel hoe dit soort dingen gaan, namelijk dat je ziet dat het onzeker is, dat er een meerderheid kan komen voor verder ingrijpen en dat je dan je knopen telt. Dat is zoals ik ernaar kijk. Dat is allemaal toegestaan, dat mag je allemaal vinden. Maar ik denk dat met deze wet uiteindelijk het doel, een flinke voorraad betaalbare middenhuur, verder uit beeld komt, omdat er verkocht gaat worden en omdat de 100.000 woningen die de minister als compensatie ziet voor het in stand houden van de voorraad betaalbare middenhuur die je nodig hebt, niet

gerealiseerd worden. Dus uiteindelijk komen we in een situatie terecht waarin meer mensen niet toekomen aan een betaalbaar huis.

De heer **Paternotte** (D66):

Harm Janssen, de CEO van de grootste ontwikkelaar van ons land, was ooit tegelijk met mevrouw Keijzer CDA-wethouder, zij het dan in Utrecht. Het verbaast me dus een beetje dat zij hem niet kent. Er werd gesteld dat hij niet zegt wat hij vindt, maar alleen maar uit dat hij hoopt dat het zekerheid geeft. Maar hij is wel specifiek: "Met deze wet kunnen we volop blijven doorbouwen aan meer betaalbare huurwoningen in Nederland." De grootste ontwikkelaar van Nederland zegt eigenlijk dat het angstbeeld dat mevrouw Keijzer oproept, helemaal niet waar is. Vindt zij ook niet dat het wat sterker zou zijn om daar inhoudelijk op in te gaan, in plaats van te zeggen dat zij hun knopen hebben geteld en niet meer zeggen wat zij vinden?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat weet ik niet. En het zal u verbazen, maar er zijn CDA'ers die ik niet ken. Daar ben ik soms zelf ook verbaasd over. Maar soms gebeurt dat gewoon. Dat een grote bouwer, die alles bouwt, tot de conclusie komt dat deze wet hem niet frustrereert in zijn mix, is helemaal toegestaan. Dat mag hij. Ik zit hier vandaag voor het segment betaalbare middenhuur. Mijn analyse is dat dat doel, een voorraad met betaalbare middenhuur, door dit wetsvoorstel verder van ons af komt te staan. En dan heb je uiteindelijk de situatie dat met name de tweeverdieners met anderhalf keer modaal niet meer aan bod komen. Ze verdienen te veel voor de sociale huur. De middenhuur verdwijnt, omdat die woningen verkocht gaan worden. De prijzen die daar in de huidige markt voor gebeurd gaan worden, zijn dermate hoog dat ze er geen hypotheek voor kunnen krijgen. En de dure huur wordt nog duurder. Daarom gaat de BBB uiteindelijk waarschijnlijk wel de afweging maken dat deze wet juist voor middeninkomens nadelig is.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het klopt dat uit de top vijf van duurste steden in Europa er drie steden zijn waarin particuliere beleggers woningen zullen uitpanden. Dat klopt. Maar daarna zei mevrouw Keijzer dat de verkoop, het uitpanden, van middenhuurwoningen een ramp zou zijn voor anderhalf- of tweeverdieners. Nee, die krijgen juist meer kans om zo'n woning te kopen, en anderhalf- en tweeverdieners willen juist vaak graag een woning kopen. De groep die last zal hebben van uitpanden, bestaat uit alleenstaanden en mensen met flexcontracten, die niet zomaar zelf een woning kunnen kopen en aangewezen zijn op middenhuur. Daar zit een probleem, op z'n minst tijdelijk.

Als je de geest terug in de fles wilt krijgen na 30, 35 jaar deregulering en weer gaat reguleren, zie je dat je niet zomaar kunt herstellen wat er kapot is gemaakt.

De **voorzitter**:

Uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hoe reflecteert mevrouw Keijzer daarop? Het is heel veel jaren geleden gedereguleerd. Onder Blok heeft het nog een versnelling gekregen. Dat is synoniem geworden voor dure huur, niet voor betaalbare huur, hoewel die vrije sector het hardst is gegroeid van alle sectoren. De sociale huur is stabiel gebleven. Het aantal koopwoningen is licht toegenomen. Maar vooral die vrije sector is van klein heel veel minder klein geworden en de huren zijn geëxplodeerd.

De **voorzitter**:

Uw vraag is helder. Ik ga naar mevrouw Keijzer, BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat er in het verleden dingen misgegaan zijn, staat wel vast. Ik kan me de discussie over de verhuurderheffing tijdens Rutte II nog levendig herinneren, waarbij de ChristenUnie een enthousiaste gedoger was. Dat weet ik nog heel goed. En ja, er moet iets gebeuren. Maar misschien is het dan toch verstandiger om eens te kijken naar de analyse van professor Boelhouwer, die er vanmorgen een alternatief voor op tafel gelegd heeft. Dit zijn trouwens discussies die de meeste woningzoekenden amper kunnen volgen, in de doelgroep waar ook de heer Grinwis het over heeft. Want die mensen, die tweeverdieners van inmiddels wel achter in de 20, verdienen volgens de memorie van toelichting met z'n tweeën €53.000 tot €83.000. Dan kun je ongeveer €375.000 hypotheek krijgen. Waar in Nederland, of in ieder geval in de Randstad, kun je voor €375.000 een driekamerappartement kopen? Over de Randstad ging het in ieder geval net bij de vorige interrupties. En de Randstad is groot: Utrecht, Amersfoort, Den Bosch en dan zo richting Rotterdam heb je Amsterdam en Den Haag ook te pakken. Maar waar kun je zo'n driekamerappartement kopen? Waar? Want ze zijn er niet! De gedachte is dat deze wet deze mensen gaat helpen, maar dat is niet zo. Dat is gewoon niet zo. Daarom vind ik ook de opmaat naar dit debat vandaag zo verdrietig. Je kon de tv of de radio niet aanzetten, de krant niet openslaan of een website niet aanklikken waarbij het idee niet ontstaat dat deze wet mensen

gaat helpen en dat als je dit geen goed idee vindt, je wel heel slecht bezig bent als politieke partij. Het tegenovergestelde is het geval. Wat gaat helpen, is dereguleren, bouwen en kijken naar een andere manier om iets te doen aan de exorbitante huren. Want u vindt de BBB aan uw kant dat daar iets aan moet gebeuren.

De **voorzitter**:

Helder. Ik zie dat er nog een interruptie is van mevrouw Vedder van het CDA.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik ben toch een beetje in de war door het pleidooi van mijn collega van de BBB. Aan de ene kant hoor ik haar zeggen dat de oplossing is om verder te dereguleren, maar aan de andere kant hoor ik haar zeggen dat er wel een oplossing moet komen voor die exorbitant hoge huurprijzen. Ja, dat is precies wat we met deze wet aan het doen zijn. Dereguleren hebben we al pak 'm beet 30 jaar uitgeprobeerd en heeft geleid tot de situatie waar we nu in zitten, namelijk een situatie van duur huren. Dat verhoudt zich dan toch niet met elkaar?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Als ik het heb over dereguleren, heb ik het over alle eisen die gesteld worden aan nieuwbouw, over allerlei procedures die daarvoor doorlopen moeten worden. Recent heeft de minister ervoor gekozen om een landelijke norm neer te zetten voor duurzaamheidseisen. Je had laag, midden en hoog. En wat doet deze minister? In plaats van dat hij laag gaat zitten, gaat hij in een klap weer hoog zitten. Elke eis die je in een koopwoning, in een nieuwbouwwoning stopt, maakt uiteindelijk de prijs hoger. Zo zijn er ook op gemeentelijk niveau allerlei extra eisen die, overigens met alle goede bedoelingen, in projecten gestopt worden met als resultaat óf minder woningen per plan óf duurdere woningen. Dat is waar je moet dereguleren om zo veel en zo snel mogelijk te bouwen. Dat is wat ik bedoel met dereguleren om uiteindelijk ervoor te zorgen dat het aanbod van woningen stijgt. Dat is gewoon de beste manier om jonge mensen een kans te geven om hun leven te beginnen in een eigen huis en op een eigen plek onder de zon.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dan ben ik toch nog steeds benieuwd. Uw laatste opmerking was dat er wel wat moet gebeuren aan die exorbitant hoge huren, maar ik hoor over dit

wetsvoorstel vooral een hele felle BBB dat het allemaal niet gaat helpen. Wat is dan de oplossing van de BBB?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb voor mij liggen een stuk van vandaag van prof. Boelhouwer, mr. Vlak en dr. Haffner over het temperen van aanvangsprijzen, waarbij zij komen met een Mietspiegel en een Mietpreisbremse, Duitse woorden om de scherpe kanten van marktwerking in de vrije huursector weg te nemen door de ontwikkeling van de aanvangshuren te dempen. Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn. Op die manier zou je kunnen kijken of je het doel kunt bereiken. Het voorstel dat nu voorligt, zal door de neveneffecten die het heeft, de hoeveelheid middenhuurwoningen verkleinen, zodanig dat weliswaar uiteindelijk een flink aantal huurders een lagere huur krijgen maar dat veel meer mensen buiten staan te kijken naar huizen die ze niet kunnen bereiken omdat die verkocht gaan worden of verkocht zijn.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Voorzitter. Het volgende kopje in mijn betoog gaat over schending van de eigendomsrechten. Deze wet gaat een regulering van de middenhuur invoeren, gecombineerd met een uitgebreid woningwaarderingstelsel (WWS). Dat gaat ervoor zorgen dat de eigendomsrechten van talloze verhuurders geschonden worden. De verdediging hiertoe wordt in van alles gezocht. De verduurzamingsslag wordt genoemd als zaak van algemeen belang, het huidige tekort wordt genoemd als rechtvaardiging, en de situatie die daaruit volgt wordt benoemd, allemaal om het eigendomsrecht te beperken.

Dit is volgens onze fractie een matige verdediging, want eigenlijk is het probleem dat er te weinig aanbod en te veel vraag is, onder andere door een gegroeide bevolking, die overigens in de laatste jaren uitsluitend groeit door migratie. Vandaag ging het daar heel even over, maar ik hecht eraan om aan te geven dat twee derde van de arbeids- en kennismigranten binnen vijf jaar het land verlaat en dat asielmigranten blijven en ook door nareizigers in aantal groeien. Inmiddels bezetten zij in de sociale huur een kwart van de woningen, als je dat afzet tegen starters.

De schending van eigendomsrechten zou ons allemaal ter harte moeten gaan, zeker als je je als overheid de laatste tien jaar niet hebt ingezet om het onderliggende probleem aan te pakken van het achterblijven van de

woningbouw ten opzichte van de groei van de bevolking. De oplossing waar de minister mee komt is om te bepalen wat mensen mogen doen met hun eigendom en ze eigenlijk voor het blok te zetten om te gaan verkopen omdat ze niet meer uitkomen en toe moeten gaan leggen op dat particuliere bezit, terwijl dat niet zelden het pensioenpotje is, zeker van voormalige ondernemers. Mensen die in het verleden al geïnvesteerd hebben in de woningmarkt zullen dit niet zo snel opnieuw gaan doen, want een onbetrouwbare overheid verandert de spelregels tijdens het spel. Dan kun je wel stellen dat je het juridisch hebt dichtgetimmerd en dat er sprake is van noodzaak en algemeen belang, maar het is en blijft een schending van eigendomsrecht. Je kan ook met alternatieven komen die minder ver gaan en ook het doel bereiken dat nagestreefd wordt.

Ik heb twee vragen aan de minister. Een van de doelen van deze wet is het borgen van het aanbod van middenhuur. Dat is ook de onderbouwing waarom het ingrijpen in het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. We lezen dat volgens Oreb bij 95% van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexpliatiewaarde, zoals ik net bij interruptie ook heb gezegd. Ik heb begrepen dat er een aantal aanpassingen zijn gedaan na de consultatiefase. Laat het nu dan zo zijn dat niet 95%, maar 80% in deze categorie valt, en laat nou eens 10% de huurwoning toch in eigendom houden en blijven verhuren in de hoop op betere tijden. Ik kom dan tot de rekensom dat van de 300.000 tot 400.000 woningen die onder deze wet komen te vallen, 210.000 tot 280.000 woningen verkocht gaan worden. Met de gehoopte 100.000 nieuwbouwwoningen in de middelhuur tot 2030 kom je dan 110.000 tot 180.000 woningen tekort. Klopt deze rekensom? Zo niet, tot welke getallen komt de minister dan? Wat betekent dat dan voor de grondrechtentoets? Want je mag grondrechten beperken als je van tevoren het doel hebt vastgesteld en je dat doel ook haalt. Dan nog moet je je afvragen of een minder ver ingrijpend instrument gerechtvaardigd is, maar dat is het vervolg.

Voorzitter. De uitponding. De minister geeft aan dat er gevallen zullen zijn waarbij uitponding zal plaatsvinden, maar dat dit niet erg is omdat middeninkomens deze woningen vervolgens kunnen gaan kopen. Onze fractie verwacht dat verhuurders de huurwoningen die volgens de nieuwe regelingen te duur zijn, gaan verkopen, maar dat die niet terecht zullen komen bij middeninkomens. De prijs van een gemiddelde eengezinswoning in de provincie Utrecht is rond de vijfenhalve ton. De minister geeft aan dat het inkomen van mensen die in de middenhuursector zitten, zo'n €75.000 per jaar is en dat ze daarmee een hypotheek van €325.000 kunnen krijgen. Dit betekent dan toch gewoon dat deze mensen met een middeninkomen zo'n huurwoning die verkocht wordt, helemaal niet kunnen kopen? Waar moeten deze mensen dan heen, vraag ik de minister.

Het totale aanbod aan huurwoningen zal dus krimpen en een deel zal verschuiven naar de koopmarkt, waar deze woningen vervolgens te duur zullen worden verkocht aan mensen die nu eenmaal meer geld te besteden

hebben. Als de minister een goede makelaar spreekt, dan zal hij namelijk te horen krijgen dat er gemiddeld zo'n €40.000 tot €50.000 wordt overboden op een doorsneewoning in bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn. Huurders die uit hun huurwoning worden gezet, zullen waarschijnlijk geen hypotheek kunnen krijgen voor dezelfde woning. Als de koopwoning op de vrije markt staat, kan iedereen ervan uitgaan dat ze eruit geboden worden door hogere inkomensklassen.

De minister weerspreekt dat huurwoningen op grote schaal uitgeponnd gaan worden en baseert zich hierbij op cijfers van het Kadaster. Als je makelaars zou vragen hoe het nu in de praktijk ervoor staat, met de Wet betaalbare huur in het verschiet, zullen die je laten weten dat er minder huurwoningen worden aangeboden, dat de woningen nu al verkocht worden en dat die verkocht zullen gaan worden. Dit fenomeen is overal gaande. De e-mails die mijn fractie bereiken, komen van mensen die van hun verhuurder al te horen hebben gekregen dat ze de woning gaan verkopen en dat ze iets anders moeten gaan zoeken. Ga maar even binnen enkele maanden een huurwoning vinden; dat is een onmogelijke taak. Hoe gaat de minister voorkomen dat de vele jongeren die geconfronteerd gaan worden met de beëindiging van hun huidige huurcontract, dakloos worden?

Voorzitter. Dan monumenten. Kan ik verdergaan, voorzitter?

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik mag verdergaan.

Het WWS-puntensysteem waarmee je de waarde van een woning vastlegt aan de hand van bepaalde kwaliteitseisen is best arbitrair en niet altijd geschikt om te hanteren in de middenhuursector. Dat hebben we ook in de vragen van verhuurders gezien. Monumenten in de binnenstad hebben bijvoorbeeld slechts weinig mogelijkheden om te verduurzamen, en als ze dat moeten doen, kost ze dat veel geld. In het WWS-puntensysteem kun je met die investeringen soms helemaal niet uit. De monumentale panden die in de binnenstad verhuurd worden, zullen dus allemaal te koop worden gezet. Het hele doel van deze wet was om ervoor te zorgen dat middeninkomens geholpen zullen worden met het krijgen van een betaalbaar huis, maar zo'n pand zullen de middeninkomens in de binnenstad dus niet kunnen kopen.

De grote bouwers en institutionele beleggers hebben toegezegd gekregen dat ze tussen 2024 en 2026 10% extra huur mogen vragen voor nieuwbouw, omdat ze immers geen rekening konden houden met de komende regulering. Maar diezelfde grote bouwers en institutionele beleggers constateren dat de

regulering via het WWS-puntenstelsel ervoor zorgt dat ze geen kloppend businessmodel krijgen. Die zien ook hun investeringsbereidheid afnemen als zo'n tijdelijke bonus na 2026 niet ook verstrekt wordt. Onze fractie voorspelt dan ook dat er van de vergunde bouwvergunning na 2016 veel niet gerealiseerd kan worden, omdat de businesscase niet meer rond komt. Ik vraag de minister: worden woningen door het WWS-puntensysteem eigenlijk wel op voldoende waarde geschat als er een nieuwbouwbonus nodig is om de bouw niet stil te laten vallen? Kan de minister aangeven waarom die 10% bonus niet gewoon vastgelegd wordt in de standaard WWS-systematiek? Betekent dit dat een tijdelijke bonus eigenlijk niet geschikt is om op langere termijn de businesscase te kunnen garanderen voor investeerders en bouwers?

Voorzitter. Wij vragen ons af hoe het er nu voor staat met de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. De bouw van dit soort woningen is belangrijk, omdat het aanbod nou eenmaal vergroot moet worden. Daarnaast worden de geplande bouwaantallen ook gebruikt ter onderbouwing van de invoering van de Wet betaalbare huur, om het aantal woningen op peil te houden. Maar weet u wat het antwoord van de minister was? In 2022 zijn er in totaal in Nederland slechts 697 middenhuurwoningen door corporaties gerealiseerd. In de memorie van toelichting staat dat dat er tot 2030 50.000 moeten zijn. Hoe dan? Ik ben benieuwd. Ik hoor graag van de minister hoe dat voor elkaar gaat komen.

Het gevolg van deze wet is dat de middenhuursector verder gereguleerd wordt en dat investeren in de middenhuursector steeds minder aantrekkelijk is. Beleggers en andere investeerders zullen geen geld stoppen in een sector die een onaantrekkelijk rendement heeft, waardoor de huursector in Nederland gaat krimpen. In sommige gevallen zal het er inderdaad voor zorgen dat mensen die te veel betalen voor een middenhuurwoning, na een mutatie minder huur gaan betalen. Dat is het geval mits het amendement van de heer De Hoop niet aangenomen wordt. En dat mag je dan maar hopen!

Maar een ander resultaat is dat een aantal verhuurders hun huurwoningen gaan verkopen, waardoor huurwoningen weer koopwoningen gaan worden. En zoals benoemd: die zijn te koop voor middeninkomens en starters. Het gevolg is dat als je 100 huurders hebt, er voor de vuist weg 50 een lagere huur krijgen, terwijl de andere 50 om een steeds kleiner aantal middenhuurwoningen zal moeten vechten. En ze komen op straat te staan. Wij vragen ons als fractie af hoe de minister het volgende dilemma ziet. Wat kiest een gemiddelde groep jongeren als je het volgende dilemma op straat aan hen voorlegt? Je zegt tegen hen: kies van jullie groep van 100 jongeren er 60 uit die minder huur gaan betalen, maar wijs er tegelijkertijd ook 40 aan die daardoor niet meer toekomen aan een huis. Of je zegt tegen hen: jullie gaan allemaal iets meer huur betalen, maar het resultaat is dat er meer huurwoningen blijven c.q. komen. Ik vraag mij af waar deze groep jongeren voor zou kiezen. Helaas, het is geen ideale wereld. Ik zou iedereen een

sociale huurwoning toewensen, maar dat gaan wij hier met elkaar helaas niet met elkaar bereiken.

Voorzitter. Om de woningmarkt weer de goede kant op te gaan trekken, moeten we de markt verbeteren en niet volledig op zijn kop zetten. De weg van drang en dwang gecombineerd met grootschalige schending van eigendomsrecht moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Mijn fractie pleit voor betaalbare huur- en koopwoningen door het aanbod te vergroten, de vraag te beperken door minder migratie en deregulering in wet- en regelgeving te versoepelen. Het is economisch vrij eenvoudig. Meer aanbod en minder vraag leiden tot een betere beschikbaarheid en dus betere betaalbaarheid. Deze wet in de huidige vorm, zonder aanpassingen onze kant op -- zeg ik maar tegen alle indieners van amendementen die het erger maken -- gaat ervoor zorgen dat het aanbod kleiner wordt, waardoor het voor mensen juist moeilijker wordt om überhaupt een huis te vinden.

Voorzitter. Ik heb de amendementen gezien. Ook daarvoor geldt dat er vele goede bedoelingen zijn, maar ze zullen de situatie in de volkshuisvesting, die nog steeds voor grote delen een markt is, uiteindelijk nijpender maken en het doel van deze wet, een betaalbare middenhuur, verder van ons af brengen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Keijzer namens BBB. Dan ga ik nu naar de heer Peter de Groot. Hij spreekt namens de VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Vorige week zag ik de minister met een helm op in de oude Tweede Kamer staan. Zoals aangekondigd, wordt dat project flink duurder. Ik zag in Het Parool een uitspraak van de minister hierover: "Renovatie Binnenhof is een droom voor archeologen en een nachtmerrie voor bouwkundigen." Ik zou vandaag willen beginnen met eenzelfde uitspraak over deze wet, de Wet betaalbare huur, waarvoor ik overigens in dit debat de echte naam zou willen gebruiken: de middenhuurregulering. Dit wetsvoorstel is een droom van deze minister en een aantal fracties, maar een nachtmerrie voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning. De VVD voorziet namelijk minder aanbod, verdere verkoop van huurwoningen, minder nieuwbouw en ook in dit segment, de middenhuur, lange wachtlijsten. De kers op de taart is: bijna geen duurdere huurwoningen meer en als ze er dan nog zijn, een segment met een explosie van prijzen. Het is een echte, een echte nachtmerrie. Hoe kijkt de VVD eigenlijk aan tegen de huurmarkt?

Voorzitter. Laat ik dit betoog beginnen met een uiteenzetting van hoe de VVD tegen deze huurmarkt en de positie van huurders aankijkt. De VVD staat voor

redelijke huren, staat naast huurders, staat voor voldoende aanbod van huurwoningen en staat ervoor dat huurwoningen in Nederland een nette staat worden verhuurd. Nederland heeft ook een unieke positie in Europa als het om de huurmarkt gaat. Ons land kent de grootste voorraad huurwoningen die onder de marktprijs worden verhuurd. Dat is vormgegeven in het stelsel van de woningcorporaties met hun sociale huurwoningen. Daarnaast kent ons land een vrije markt met 1,15 miljoen woningen. Daarin worden nog eens 500.000 woningen sociaal verhuurd. Daardoor kent ons land een relatief kleine vrijemarktsector. Het is belangrijk om hiervan rekenschap te geven, omdat deze wet nog meer regulering betekent voor een toch al relatief kleine vrije sector. Uit de gegevens van Binnenlandse Zaken blijkt dat de betaalbaarheid van de huursector in generieke zin daarom ook goed is. Gemiddeld genomen zijn mensen 25% van hun inkomen kwijt aan huur. Dat percentage is de afgelopen tien jaar niet sterk gewijzigd.

Maar zijn er dan helemaal geen problemen op de huurmarkt? Nou, dat is niet zo; dat weten we allemaal. Allereerst is er sprake van een groot tekort aan woningen. Er zijn wachtlijsten voor de sociale sector. Er is ook gebrek aan doorstroming. Daarom is het tekort enorm groot. Er is schaarste aan middenhuurwoningen, met name in de Randstad, en de prijs van woningen loopt op. Dat was voor de VVD ook de aanleiding om de afgelopen drie jaar beter te zorgen voor de positie van huurders. Want mede op ons initiatief is er een wet gekomen, de Wet goed verhuurderschap, waarin wettelijke eisen worden gesteld aan de plicht van huurders om te zorgen voor kwalitatief goede huurwoningen. Hiermee moeten verloedering, schimmel en andere misstanden worden ingedamd. De VVD trekt ook samen met de SP op in het tegengaan van fraude met energielabels. Dat moet keihard worden aangepakt. Daarnaast steunt de VVD al jaren, ook onlangs weer, matiging van de huurprijsontwikkeling, zowel in het sociale segment als in de vrijhuursector. Nagekomen is de uitspraak uit het voormalige coalitieakkoord om voor 600.000 mensen met een laag inkomen in de sociale sector de huren te verlagen.

Maar wij maken ons echter niet alleen maar druk om de positie van zittende huurders, maar nog meer om al die mensen die nog geen woning hebben. Dat lijkt soms door partijen hier wel te worden vergeten. Want hoe meer geld er naar de bestaande huurder gaat, hoe minder er overblijft om te bouwen. Daarom hebben wij ook steeds betoogd dat bouwen de enige oplossing is om de woningnood en de schaarste in Nederland op te lossen. Alleen dan is er voor meer mensen in Nederland perspectief op een woning: starters, jongeren en middeninkomens of, zo u wilt leerkrachten, politieagenten, zorgverleners, militairen, bouwvakkers. Ik kan nog wel even doorgaan met het noemen van allerlei belangrijke beroepen in onze maatschappij. Iedere woningzoekende moet op onze steun kunnen rekenen als die op zoek is naar een woning.

Laten we eerst eens kijken naar de uitgangspunten van deze wet. In de aanloop naar de behandeling van deze wet heb ik de minister heel vaak "de

huur is te duur" zien twitteren, tegenwoordig "x'en". Wellicht bedoelt hij dat mensen te duur wonen of dat de huren te hoog zijn, maar een van de vragen van vandaag is of die bewering in generieke zin wel klopt of dat het een makkelijk oloopje is naar de behandeling van deze wet. Ik zeg het nog maar even voordat ik begin aan het generieke beeld en wat de minister als aanleiding gebruikt om met deze wet te komen: nee, het is niet overal oké op de huurmarkt in Nederland; dat is niet wat de VVD zegt. Daarom hebben wij ook de voorgenoemde wetten gesteund. Wij zien ook dat er rustig prijzen van €1.700, €1.800, €1.900 worden gevraagd in Amsterdam voor een huurhuis, waar expats of wie dan ook de prijs voor betalen. Wij zien ook de berichten dat jongeren en middeninkomens nergens anders terecht kunnen dan in een kleine huurwoning die ineens €1.400 kost. Maar wat ons betreft is er geen échte analyse van deze excessen, van een huurprijs die niet redelijkerwijs past bij de regio, het product, de investeringsruimte en de schaarste. Die analyse ontbreekt volledig.

Ik zei het net al: de huurmarkt in Nederland kent 3,5 miljoen huurwoningen. 1,15 miljoen daarvan zijn zogenaamd verhuurd in het vrije segment, waarvan -- let wel -- 800.000 woningen door particulieren en de rest door institutionele partijen, zoals pensioenfondsen. Dat er zo veel woningen worden verhuurd door particulieren is een belangrijk gegeven voor deze regulering, want van die 1,15 miljoen die niet van de corporaties zijn, worden er ook nog eens 500.000 voor een sociale prijs verhuurd. We praten dus over een echt midden- en hoger segment van 640.000 woningen. De gemiddelde huurquote in dit segment ligt al -- let wel -- 25 jaar rond de 33% tot 35%. Dit zijn cijfers van het CBS. Daar valt dus niet per se uit te zien waarom deze wet in generieke zin -- daar heb ik het over -- nodig is, want de huurquote is al jaren gelijk.

Dan even de woorden van de minister zelf. In het programma Betaalbaar wonen van de minister komen we het volgende tegen. Van die 640.000 midden- en duurdere huurwoningen hebben er ongeveer 400.000 een huur onder de €1.000, veel midden dus. Dit zijn cijfers uit 2021. Het bedrag zal nu iets hoger liggen vanwege de huurverhogingen, maar nog steeds ligt het ruim onder de grens die in deze regulering wordt voorgesteld. 240.000 woningen hebben een huur boven de €1.000, of misschien nu iets hoger. Hier moet dus het "probleem" liggen dat we willen oplossen. Volgens de minister zijn er 540.000 middenhuurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen die willen huren. Conclusie: er zijn voor hen 400.000 woningen; dat zijn er 140.000 te weinig, dus die 140.000 huishoudens huren te duur. Dát is de aanleiding om in te grijpen. Het is wel belangrijk om hier even bij stil te staan. De minister grijpt in en gaat dus in totaal 900.000 woningen reguleren, waarbij van 300.000 woningen de huren naar beneden gaan, om 140.000 huishoudens te helpen. Dat is toch vreemd, zou je kunnen zeggen.

Die 140.000 is een berekend aantal, want uit cijfers van het CBS over de inkomensopbouw blijkt dat bij woningen verhuurd door particulieren in het

vrije segment, dus die 800.000 stuks, het gemiddelde huishoudinkomen rond de €37.000 is. Daarbij zijn dus in algemene zin veel huishoudens met een inkomen die beter geholpen zouden zijn met een sociale huurwoning. Daarvan wordt overigens ook een deel in het sociale segment verhuurd. De vraag is dus of de huren van al die 300.000 woningen te hoog zijn of dat deze huurders wellicht door schaarste in een woning wonen die voor hen niet passend is gezien hun inkomen. Deze stelling wordt wellicht onderschreven in een ander wetsvoorstel dat inmiddels in deze Kamer ligt, over de aanpassing van de huurtoeslag. De heer Grinwis refereerde daar al aan. In dit voorstel gaat onder andere de huurtoeslaggrens van 23 naar 21 jaar. Ook wordt het geliberaliseerde segment opengesteld voor huurtoeslag. Dit betreft inkomensondersteuning voor huurders in het vrije segment. In dat wetsvoorstel gaan 97.000 nieuwe huurders uit de vrijemarktsector toeslag ontvangen. Gezien hun inkomen ontvangen ze dus huurtoeslag in het geliberaliseerde segment. Daar zullen, wat de VVD betreft, dus ook wel veel mensen tussen zitten die gezien hun inkomen een hoge huurquote hebben. Feitelijk kunnen deze wet en die openstelling van de huurtoeslag niet afzonderlijk worden gezien. Het is in potentie dus een dubbele maatregel.

Voorzitter. Is er dan helemaal niks mis met de huurmarkt in Nederland? Nee, dat heb ik net al eerder gezegd. Maar wat de VVD betreft is het dus geen generiek probleem maar een specifiek probleem van excessen, die ontstaan zijn door schaarste. Deze excessen ontstaan door stelselmatige of eenmalige huurverhogingen bij mutatie of uitgifte. We hebben het dan vermoedelijk nog steeds over een beperkter deel van de huurmarkt. Daarom hebben wij al eerder aangegeven, al na vorige zomer, liever een ander en simpeler systeem te introduceren dat rekening houdt met de woningmarktregio en de marktdynamiek. Dat zien wij liever dan deze wet. Zou dit systeem, dat de aanvangshuur reguleert, niet een simpeler en minder ingrijpende oplossing zijn voor het in omvang toch beperkte probleem dan het systeem dat is voorgesteld door de minister? Want nu betalen verhuurders de ingreep in een veel groter deel van de huurmarkt, met alle gevolgen van dien.

Wat is de positie van de VVD ten aanzien van deze wet? Het mag duidelijk zijn dat wij op z'n zachtst gezegd niet heel enthousiast zijn over deze wet. De minister heeft na het doen van een aantal analyses ervoor gekozen om het puntenstelsel dat gebouwd is voor geborgde leningen, het woningwaarderingstelsel, door te trekken naar 186 punten. Daardoor zullen 900.000 van die 1,15 miljoen woningen extra gereguleerd worden. 300.000 huurders in plaats van de eerdergenoemde 140.000 middeninkomens die in de knel zitten, krijgen huurverlaging. De minister lijkt wel sinterklaas, maar dan wel met de portemonnee van de ander. De vraag aan de minister is dan ook hoe het kan dat een stelsel van geborgde leningen losgelaten kan worden op een vrije markt. Waarom verlaagt de minister in de wet de huur van 300.000 huurders in plaats van de door hem zelf genoemde 140.000 die geholpen moeten worden? De VVD betwist uiteraard of die analyse überhaupt klopt. Deze wet is zo knellend dat die een groot effect heeft op bestaande

huurwoningen en de bouw van huurwoningen. Daarom is de VVD zo kritisch op de wet en de vormgeving ervan. Dat is niet omdat we excessen niet willen aanpakken.

Voorzitter. Wat laat onderzoek naar deze wetgeving zien? Konstantin Kholodilin, senior onderzoeker bij het Duitse CPB, heeft wereldwijd onderzoek gedaan naar huurprijsregulering. In zijn onderzoek heeft hij toegepaste huurprijsregulering kunnen onderscheiden in generatie 1- en generatie 2-systemen. Generatie 1-systemen kenmerken zich door een eenzijdige nadruk op huurprijsregulering, welke voorbijgaat aan de belangen van investeerders. Oftewel: de huurprijzen worden vastgesteld op een los van de marktverhoudingen staand systeem. Aan de hand van de kwaliteit van woningen wordt beoordeeld wat ten hoogste voor die kwaliteit de toegestane huurprijs is. Deze generatie van huurprijsregulering wordt in de wetenschap ook wel aangeduid als "harde regulering". Het zijn systemen die veelal in de vroeg-naoorlogse periode werden toegepast in een tijd van schaarste en lage welvaart.

Het Nederlandse WWS wordt als een generatie 1-systeem geclassificeerd. Wat belangrijk is aan deze generatie 1-systemen, is dat deze veelal hand in hand gaan met objectsubsidiering van de bouw en exploitatie van huurwoningen. In Europa en daarbuiten, in de westerse wereld, is Nederland het enige land dat de generatie 1-regulering gebruikt. Daarbuiten zijn het veel Afrikaanse landen en Noord-Korea. En dus Nederland.

Generatie 2-systemen kenmerken zich door meer balans, waarbij enerzijds de aanvangsprijzen en de huurverhoging wel zijn gereguleerd, maar anderzijds de verhuurders van een redelijk rendement zijn verzekerd. Generatie 2-systemen passen in een situatie van hoge welvaart, waarin objectsubsidiering van bouw en exploitatie van huurwoningen verdergaand zijn teruggebracht of zelfs helemaal zijn afgebouwd. Een huurindex in combinatie met een beperking op huurprijsontwikkeling wordt als generatie 2-systeem geclassificeerd.

Voorzitter. Waarom breng ik dit nu in? Dat doe ik omdat de minister dus kiest voor het doortrekken van een eerstegeneratiehuurprijsregulering in een huurmarkt die op basis van vrijemarktprincipes is gebouwd. Daar kan je alles van vinden, maar dat is wel wat het is. De minister doet dit zonder de nodige waarborgen die bij het ingrijpen met een generatie 1-systeem horen, zoals geborgde leningen of subsidies waarop deze generatie 1-regulering is gestoeld. Het mag duidelijk zijn dat de invoering hiervan niet kan zonder enorme schade. En dat is de reden dat de VVD liever een generatie 2-systeem heeft.

Wat hebben de eigen analyses van de minister dan opgebracht? De minister heeft in 2022 bij het vormgeven van deze wet zogenaamde botsproeven laten uitvoeren in Utrecht, Doetinchem en Zwolle. Die gaan over het effect van de wet. In algemene zin komt uit die botsproeven dat huurwoningen verkocht zullen gaan worden. Bloedrode botsproeven. Dat is logisch, want het

is een generatie 1-systeem, zonder waarborgen om effecten op te vangen. En dit was nog een analyse waarbij geen rekening werd gehouden met de wijzigingen in box 3. Juist gelet op die wijzigingen heeft de minister samen met zijn collega Van Rij door SEO Economisch onderzoek een rapport laten opstellen over de effecten van de stapeling van de fiscale en niet-fiscale maatregelen op de huurmarkt. Het effect op de verdien capaciteit van alle typen investeerders is overal groot, maar te zien valt dat in de meeste gevallen de middenhuurregulering de grootste impact heeft. Ik herhaal: dat is ook niet gek, gezien het generatie 1-karakter van dit voorstel.

Eén punt van dit onderzoek wil ik uitlichten. Van de in dit onderzoek gebruikte set van 30 voorbeeldwoningen waren er 25 onder de betaalbaarheidsgrens voor middeninkomens. Die is nu €390.000. Dat is door de minister zelf vormgegeven. Dus hoe representatief is dit onderzoek dan? Want dit wetsvoorstel zal voornamelijk effecten hebben in de Randstad; daar is veel schaarste en de WOZ-waardes en de kosten voor nieuwbouw zijn er hoog. Eigenlijk is de conclusie dus nog heftiger: het reguleren van dat deel van het huursegment heeft voor verhuurders/eigenaren en investeerders dus nog grotere gevolgen dan in het SEO-rapport is aangetoond.

Voorzitter. Ik zal u tijd besparen door niet alle externe rapporten die over de wetsingreep gemaakt zijn, met u door te nemen. Maar op dit laatste punt -- woningen met een waarde boven de betaalbaarheidsgrens voor middeninkomens -- komt de VVD met een amendement met het doel deze woningen uit de regulering te halen, want anders zullen deze sowieso verkocht worden bij mutatie. Het is nodig om de hardheid van deze wet af te zwakken. De VVD vindt het ongelofelijk dat de minister ondanks deze inzichten uit eigen onderzoeken en onderzoeken van partijen buiten het departement toch deze vorm van reguleren doorzet. De vraag is ook: waarom? Ik vraag dat omdat de effecten groot zullen zijn. Woningzoekers maar ook zittende huurders zullen hier uiteindelijk de klos van zijn.

Wat is nou het effect van deze bestaande voorraad op huurwoningen? De minister heeft in eerdere debatten, ook eind 2022 bij de introductie van deze wet, op vragen van mij over het behouden van de beschikbare huurwoningen aangegeven dat regulering zonder effect niet kan en dat wellicht 10.000 tot 20.000 woningen verkocht zullen worden. Het is dan vreemd om dit voorjaar te lezen dat de minister het niet erg zou vinden als de hele buy-to-let wordt teruggedraaid, omdat dit gewoon betaalbare koopwoningen zouden moeten zijn geweest. Ik vraag de minister: vanwaar die draai? Je zal maar een woning hebben aangekocht als pensioenvoorziening en deze nu sociaal verhuren. Ik heb mensen gesproken die sociaal verhuren. Het zal je door deze minister maar gezegd worden dat het helemaal niet erg is dat dit allemaal de nek wordt omgedraaid. Ik las er gisteren nog iets over dat die mensen misschien wel egoïstisch zouden zijn.

Waar komt toch de brainwave vandaan dat die woningen allemaal betaalbare middenhuurwoningen zouden zijn? Dat geldt zeker gezien de cijfers van het

CPB over de mensen die daar nu wonen. Bij hun gemiddelde inkomen is het resultaat voor hen juist desastreus. Ook het Instituut voor Publieke Economie bracht dit al naar voren. De Wet betaalbare huur, de middenhuurregulering, raakt jongeren en mensen met lage inkomens. De heren Korevaar en Van Dijk hebben onderbouwd waarom verkoop deze groep hard zou raken. Wat zegt de minister dan tegen hen, tegen al die jongeren en mensen met een laag inkomen: ik heb dit geregeld voor een selecte groep, hoor; u moet maar even zien waar u gaat wonen de komende tijd?

Laten we nog wat dieper ingaan op de werking van deze wet. Ik heb hier een heel setje met exploitatieberekeningen voor me -- het is mooi vormgegeven -- inzake bestaande huurwoningen in het vrije segment, met uiteenlopende huurprijzen, en niet in de allerduurste hoeken van Nederland. Een greep: Tilburg, Deventer, het Scheepvaartkwartier in Rotterdam, Heiloo en Hellevoetsluis. Sommige zijn deels gefinancierd, andere niet. Wat opvalt, is natuurlijk de toename van de belastingen door de aanpassing in het box 3-tarief. Dat is al een behoorlijke klap voor de inkomsten van de verhuurder. Maar waar heel veel exploitaties al onder druk zijn gezet, is het helder dat regulering voor veel woningen de laatste klap zou zijn. De maandelijkse opbrengst wordt negatief. Resultaat: verkoop. En resultaat: geen aankoop. Ik heb het bewijs hier voor mij liggen, als u het wil inzien.

Wat daarover nog te zeggen is, is dat particuliere verhuurders een belangrijke partij zijn in het hele ecosysteem. Ze zijn een belangrijke partij voor institutionele beleggers. Institutionele investeerders, die nu zo'n beetje 200.000 woningen in de verhuur hebben zitten, willen na vijftien of twintig jaar graag doorverkopen. Dan zijn het juist particulieren die deze woningen overnemen. Daarom zijn er op dit moment ook 800.000 woningen in handen van particulieren. Ook dit ecosysteem zal worden doorbroken door het opdrogen van een redelijk rendement.

Dit blijkt ook, in tegenstelling tot antwoorden op mijn vragen in januari. De studie van Francke en Korevaar laat zien dat er wel degelijk sprake is van de verkoop van huurwoningen. Waar particuliere beleggers netto opkopers waren, zijn het nu netto verkopers geworden. Deze trend zet zich zichtbaar door, niet alleen onder particulieren, maar ook onder institutionele beleggers. Waarom blijft de minister dan stug volhouden dat deze trend er niet is, dat die niet erger wordt en dat het dus goed nieuws is als hij er wel is?

Particuliere beleggers, mkb'ers, houden een woning aan als pensioenvoorziening. Die gaat negatief renderen op hun investering. Een klap voor hen. Daarom wil de VVD voor deze groep een uitzonderingsgrond creëren in het wetsvoorstel. We hebben daartoe een amendement ingediend dat kleine verhuurders ontziet in het voorstel. Dat is terecht naar onze mening. Laten we de focus leggen op de nieuwbouw van woningen. Ook wil de VVD in het puntenstelsel meer ruimte houden voor investeringen in rijksmonumenten. Door negatief rendement zullen deze panden als eerste in de problemen komen. Ook daarvoor dienen wij een amendement in.

Wat is nou het effect van deze wet op nieuwbouw naast de bestaande woningen? Het effect is er al. De nieuwbouw is door de aankondiging van deze wet gestagneerd. De investeringen in de middenhuur zijn opgedroogd. Financierders hebben mij dat in gesprekken laten zien. Het is mooi dat de minister partijen als de NEPROM en IVBN binnenboord heeft weten te houden met een nieuwbouwopslag. Maar hoe oneerlijk is die nieuwbouwopslag trouwens ten opzichte van particulieren die net hebben geïnvesteerd? Wat vindt de minister van deze ongelijkheid? Welke garanties heeft de minister van de NEPROM en de IVBN? Ondanks mijn motie van anderhalf jaar geleden met het verzoek dat onder andere de IVBN-leden 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen, is dat namelijk niet het resultaat van het afgelopen jaar. Ik zou zeggen: logisch, met een inspanningsverplichting en regulering. Ik zou wel uitkijken!

Iedereen moet zich wel realiseren dat het voor die twee partijen een kwestie was van kiezen uit twee kwaden: snel zekerheid met deze wet en weten waar ze aan toe zijn, of nog meer onzekerheid. Ik snap dat. Tegelijkertijd -- en dat is belangrijk -- vragen dezelfde partijen om nog vier voorwaarden in te vullen. En ze vragen om een financiële bijdrage in de uitvoeringsagenda van zo'n 5 miljard per jaar. Ja, zo zou ik het ook oplossen als ik te maken had met deze regulering. Slim gedaan van hen! En dat zonder bouwverplichting. Oftewel: we moeten maar zien wat er gebouwd gaat worden. En die bouw ziet er dus niet florissant uit.

Om het bouwen echt te helpen zouden we veel meer moeten kijken naar wat elke regio nodig heeft in vrijheid in de benodigde huurprijs. We moeten de woningmarktregio's veel meer waarderen. In Amsterdam is 50 vierkante meter bouwen tegen €1.025 met een opslag van 10% niet rendabel. Dat geeft nog geen 5% rendement namelijk. Zelfs pensioenfondsen zullen het daar dus niet voor willen doen. De VVD ziet weinig toekomst in de bouw van middenhuur in dure regio's. Wij dienen een amendement in dat de nieuwbouwopslag per regio moet bepalen om zodoende voldoende ruimte te bieden voor investeerders.

Als laatste onderdeel van mijn bijdrage in eerste termijn wil ik nog wat appreciaties delen die genegeerd worden door de minister en door fracties hier in de Kamer. Als eerste de Raad van State. De Afdeling advisering van de Raad van State heeft de vier pijlers van de wet getoetst. De Raad van State heeft ten aanzien van het eigendomsrecht ook enkel de doelmatigheid getoetst en niet de proportionaliteit. De Afdeling heeft geadviseerd om het wetsvoorstel niet in te dienen bij de Tweede Kamer. Een negatief advies. Ik citeer: "Hierdoor bestaat de kans dat met de maatregel het aanbod aan huurwoningen kleiner zal worden, waardoor een al kleine sector van de woningmarkt mogelijk nog meer zal krimpen." De wet is daarna niet groots gewijzigd. De andere politieke partijen die hier vandaag aanwezig zijn, stappen daar zomaar overheen. Ik vind dat weezinwekkend.

Als tweede noem ik het Adviescollege toetsing regeldruk: de effectiviteit van het voorstel om de middenhuursector te reguleren is nog onvoldoende in beeld gebracht. Ze geven tal van adviezen om te onderbouwen dat dit voorstel op de langere termijn niet gaat leiden tot meer woningen, maar ook waar het gaat over de werkbaarheid van regels voor verhuurders. Hun dictum: niet indienen voordat de adviezen zijn opgevolgd.

Dan ten derde: een heel blik van economen luidt de noodklok. Maar laat ik De Nederlandsche Bank gewoon nemen. Ik citeer: "Op de korte termijn helpt de regulering om het voor middeninkomens betaalbaar te maken maar op de lange termijn kan een daling van het rendement leiden tot een kleinere middenklasse als beleggers zich terugtrekken." Overigens adviseert De Nederlandsche Bank meer rekening te houden met hoge WOZ-waarden in Amsterdam en West-Nederland om dit effect te beperken. Daar geef ik met mijn amendement dan ook precies invulling aan.

Ten vierde, de snoeiharde uitspraak van de orde van advocaten: snelheid lijkt te gaan voor kwaliteit. De orde waarschuwt dat, gezien de recente schandalen en de kennis hier in de Kamer, door het goed doordenken van de techniek van wetgeving geschillen hierover kunnen worden voorkomen. Het is dezelfde haastige spoed dus die de minister heeft die hier door een aantal partijen aan de dag wordt gelegd.

Ten vijfde, professor woningmarktsysteem Boelhouwer, partijadviseur van NSC, door velen zeer gewaardeerd als het gaat om zijn kennis en adviezen, zei gisteren onomwonden in zijn paper: doe dit niet, slecht plan, niet doen, beter is de huurindex; de huurindex waar de VVD vorig jaar al voor heeft gepleit.

Als laatste noem ik de actuele berichten uit het eerste kwartaal van 2024 over de verhuurmarkt. Kijkt naar de laatste Pararius huurmonitor: een historische krimp van het aanbod van huurwoningen in de koopmarkt; 67% van de particuliere verhuurders gaat de woning verkopen als deze leegkomt, althans 67% denkt daaraan.

Voorzitter. De conclusies van de VVD. De aanleiding voor de middenhuur, de onderbouwing waarom deze wet qua omvang überhaupt nodig is, rammelt aan alle kanten. Het is in grote mate gestoeld op een ontbrekende analyse van de echte excessen, want het blijkt uit niets dat het nodig is om 900.000 woningen in een regulering te zetten. Voor de gekozen vorm, de zogenaamde generatie 1-regeling, zijn geen bijpassende maatregelen getroffen. Daarnaast is de minister losgezongen van de realiteit van wat deze wet in de praktijk nu al, maar zeker de komende jaren gaat doen. Hele duidelijke signalen, te weten de verkoop van huurwoningen, minder aanbod, extreme prijzen in het laatste stukje vrije markt en, last but not least, het gebrek aan investeringen in deze middenhuurwoningen, laten nu al zien dat deze wet -- en dat is wrang voor al die mensen die hiervan afhankelijk zijn -- nou precies niet is wat de minister zegt ermee te willen bereiken. In plaats van huurders te helpen veegt de minister een groot deel van de particuliere huurmarkt weg. Veel

bestaande huurwoningen worden verkocht en de bouw zal sterk achterblijven. De VVD is mordicus tegen deze vorm van de wet. Het is een mooi sprookje van deze minister maar als je naar de feiten kijkt, zie je dat de realiteit een nachtmerrie is.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Peter de Groot namens de VVD. Ik zie dat een aantal leden willen interrumpen. Allereerst meneer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank aan collega De Groot voor zijn bijdrage. Ik heb een aantal vragen over de amendementen die hij heeft ingediend. Dan wil ik beginnen met de particuliere woningen, waarvan hij zegt dat de particuliere kleine verhuurder tot drie woningen uit het WWS zou moeten. Ik zou de heer De Groot willen vragen wat dit betekent voor de huurbescherming van huurders die onder die verhuurder vallen en of je daarmee nog wel excessen kunt aanpakken.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Laat ik even beginnen met het feit dat wij ook toe willen naar een systeem van een huurindex en een huurprijsontwikkeling en -begrenzing om al die mensen die nu te maken hebben met te hoge huren en de doorgroei van huren, te beschermen. Hoeveel dat er zijn en waar die excessen zitten, weet ik niet precies, maar naar die bescherming willen wij toe. Alleen, ik zie in deze Kamer ook dat er voor dat voorstel geen meerderheid is op dit moment. Met de drie amendementen die ik heb ingediend en die vrij hard ingaan op dit wetsvoorstel, heb ik geprobeerd ervoor te zorgen dat de effecten van dat wetsvoorstel niet al te groot zullen zijn. Een van de amendementen, over het uit de regulering halen van ... De collega van het CDA, mevrouw Vedder, had het er ook al over, namelijk dat deze wet voor de kleine particuliere verhuurder behoorlijk veel rompslomp en papierwerk is. Het is heel gecompliceerd, heel ingewikkeld. De VVD voorziet dat deze woningen als eerste verkocht gaan worden. Daarom willen wij die eruit halen. Dat betekent dus dat die woningen geen huurprijsdempend effect hebben. Maar dat hebben we met een aantal andere wetten natuurlijk al wel gedaan.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Oké. In een ander amendement zegt de heer De Groot dat je het moet vastzetten tot €390.000. Zou de heer De Groot voor mij kunnen uitleggen wat

dit betekent voor de grote steden, waar je er, denk ik, best snel boven zou kunnen zitten?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dat betekent voor die steden dat de huidige huurder die erin zit, erin mag blijven wonen. Dat is wat het betekent, ook in de toekomst en ook bij een mutatie. Als je dat niet doet en er meer dan €400.000 of €390.000 in een woning geïnvesteerd is ... Tja, je zult dat maar gedaan hebben in de afgelopen jaren. Dan krijg je nu te maken met een maximale huurprijs van €1.123. Maar misschien vraag je dat niet eens. Dan kan het nooit uit. Voor de definities van een middeninkomen, middenhuur en een middenkoopwoning heeft de regering zelf een lat gelegd, namelijk €390.000. We moeten er dus ook voor zorgen dat er voor middeninkomens koopwoningen komen tot die woningwaarde. In de definitie die gehanteerd wordt, is dat natuurlijk geen middenhuurwoning. Wat de VVD betreft moet die er dus uit, omdat we zien dat er een tweede categorie aan woningen is waarbij het als eerste niet meer loont om die te verhuren. Dus die woningen zullen verkocht worden.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Wat de VVD hier doet, is deze wet snoeihard kapotmaken. Alle bedoelingen die in deze wet zitten, worden finaal onderuit geveegd met deze amendementen. 305.000 huurwoningen zijn in het bezit van particuliere verhuurders met één of twee woningen. Meer dan een kwart daarvan zijn in de grote steden. Als je woningen met deze wet zou aftoppen tot €390.000, ben je nog meer woningen in de grote steden kwijt. Dat betekent dat Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zo meteen niet alleen de duurste steden van Europa zijn, maar ook de nieuwe New Yorks worden. Geen agent, geen leraar, geen docent kan daar dan nog wonen. U trekt ook nog eens de huurbescherming bij particuliere verhuurders tot drie woningen er volledig af. Als u dit doet, houdt u niet eens meer iets aan huurbescherming over in deze wet. U maakt het voor sommige huurders nog verder kapot. Ik vind het onbegrijpelijk. Wat de VVD hier doet, is de huurbescherming voor ontzettend veel huurders, gewone mensen in de stad, agenten, docenten, keihard aanvallen. Dit laat zien dat middeninkomens functioneel zijn voor de VVD tijdens verkiezingen, maar dat de VVD daarna alleen maar denkt aan pandjesbazen en verhuurders. Dat is in ieder geval vandaag duidelijk geworden in de 30 minuten van de heer De Groot en in zijn antwoorden over de amendementen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik hoorde niet echt een vraag, maar als de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid de stem van de VVD wil, dan kan hij een ander wetsvoorstel steunen. Dan kan hij de huurindex steunen, die iedereen zal helpen. De voorstelling van zaken die u hier geeft, is dat een middeninkomen -- dat hebben we gedefinieerd in Nederland als: vanaf €45.000 als je met z'n tweeën bent en vanaf €40.000 als je alleen bent -- niet de huur zou kunnen dragen die de minister voorstelt in de steden. Dat is wat u zegt. Maar u praat alleen maar over de grote steden. Ik heb hier een voorstel voor een huis in Tilburg. Dit gaat gewoon verkocht worden met een negatief exploitatieresultaat, door deze wet. Ik heb het hier voor me liggen. U kunt het straks gewoon zien. U doet net alsof deze wet alleen maar werkt in de grote steden, maar als we niet uitkijken, wordt Tilburg het nieuwe Amsterdam met deze wet. Daar is de VVD bang voor. De VVD wil voorkomen dat woningen uitgepand worden, dat woningen verkocht worden. Daarom doen wij een aantal voorstellen op deze harde -- dat heb ik net al geprobeerd te betogen -- wet. Maar het liefst zouden wij een andere wet zien voor de bescherming van huurders, zodat zij in die woningen kunnen blijven en die woningen niet verkocht worden.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik vind het toch echt ... De heer De Groot deed het in het begin van zijn betoog voorkomen alsof het hem gaat om meer woningen bouwen. Maar hieruit blijkt dat het daar helemaal niet om gaat. Als dat zo was geweest, dan had de VVD de afgelopen dertien, veertien jaar, toen zij aan de knoppen zat, echt wel meer woningen gebouwd. Je zou daar op andere plekken heel veel voor kunnen doen. Je zou bijvoorbeeld de corporaties meer middelen kunnen geven. Dit gaat gewoon puur om het vermogen van mensen, waar de heer De Groot niet aan wil zitten. Dat kan. Ik snap die redenatie vanuit de VVD, maar doe alstublieft niet alsof u die excessen wilt aanpakken en de huurders wilt beschermen.

Uw amendementen snijden daar dwars doorheen. Juist in de grote steden kun je al meer met die WOZ-cap, dus ik vind dat argument ook totaal niet passen bij wat hier voorligt in de wet. Het is in ieder geval duidelijk waar de VVD staat en dat is niet aan de kant van de leraar of de politieagent in de stad. Het verbaast me niet, maar ik had niet gedacht dat de heer De Groot ook nog zo agressief met amendementen alle bescherming die er nog een beetje was, verder kapot zou willen maken.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik hoor niet echt een vraag van de heer De Hoop. Hij doet alsof ik een of andere pandjesbaas ben hier aan tafel, maar waar slaat dat op? Dat slaat echt helemaal nergens op en dat gaat ook helemaal nergens over. Ik stel

concrete vragen aan deze minister over waar deze excessen nou echt zitten, want uit de analyses blijken die niet. Ik stel concrete vragen die ik ook gewoon aan u voorleg. Uit welke analyses blijkt dat er geen huurwoningen gaan verdwijnen? Ik doe een concreet voorstel voor betere bescherming van de huurders. En u beticht mij er hier van dat ik alleen maar voor de verhuurders opkom. Wat een grote onzin. Dat is echt de grootst mogelijke onzin die ik vandaag gehoord heb.

De **voorzitter**:

Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De VVD van Klaas Dijkhoff herontdekte de middeninkomens en wilde daarvoor opkomen, met als lichtend voorbeeld de volkshuisvesting van bijvoorbeeld Philips, betaalbare woningen en betaalbaar verhuren. Ik mis het. Ik zie het gewoon niet meer. Die VVD lijkt wel vergaan met het vertrek van de heer Dijkhoff. De heer De Groot heeft ook een aantal amendementen ingediend. Dat deed hij overigens na een betoog met vragen waar hij beter over had nagedacht dan zijn voorganger en buurvrouw, mevrouw Keijzer. Maar die kan zich nu niet verdedigen, dus laat ik dat even terzijde houden. Het punt is dat die amendementen snoeihard zijn en het punt dat hij zou willen maken, namelijk dat er iets met de aanvangshuren zou moeten gebeuren, heeft hij niet geamendeerd. Ik ben heel erg benieuwd wanneer dat amendement volgt.

Mijn vraag aan u is de volgende. Ik mis in het betoog van de heer De Groot totaal waar de deregulering en liberalisering van de huren eind jaren tachtig, in 1994 en met de toevoeging van de WOZ in 2015 toe hebben geleid. Die hebben wel geleid tot een grotere vrije sector en het ontstaan van die vrije sector, maar het heeft vooral ook geleid tot heel duur huren voor middeninkomens. Je kunt heel veel kritiek hebben op het middel, maar we proberen daar nu met vallen en opstaan iets aan te doen, omdat dit de middeninkomens heel veel geld uit de zakken heeft getrokken.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Met de term "vallen en opstaan" bij zo'n bazookawet, doet u de wet echt tekort, zou ik willen zeggen. Ik ben het ook niet eens met die wet. Maar laten we toch even naar de feiten kijken. Van die 650.000 in het vrije segment of 1,15 miljoen, zou je kunnen zeggen, hebben er dus 400.000 een huur die past bij een middeninkomen. Die passen bij het inkomen van iemand met een middeninkomen, ten minste. Dat staat ook in de stukken van de minister. Dan blijven er 240.000 woningen in Nederland over waar het probleem waar

u op hint, zou moeten liggen. In die 240.000 zitten ook heel veel dure huurwoningen. De minister schat in dat er ongeveer 100.000 tot 150.000 dure huurwoningen, dus boven de €1.125 voor het vrije segment, waar ook vraag naar is, in de markt overblijven. We praten dan over 100.000 woningen in Nederland waarvoor een te hoge huurprijs geldt. Zou het dan niet veel slimmer zijn, vraag ik via de voorzitter aan de heer Grinwis, om niet 900.000 woningen te gaan reguleren met alle effecten van dien, maar om te kijken of we misschien wat moeten doen aan die 100.000 huurwoningen? U gaf het zelf ook al aan: er komt een wetsvoorstel naar de Kamer dat er zelfs voor dat geliberaliseerde segment voor zorgt dat inkomens ondersteund worden. Misschien past dat wel een-op-een op elkaar. Dat zijn ook zo'n beetje honderdduizend mensen die geholpen gaan worden met ondersteuning en een toeslag bij hun inkomen, omdat ze misschien wel in een huurwoning zitten die voor hen te duur is.

Dus nogmaals: u geeft hier een voorstelling van zaken alsof er een werelds probleem is. Nou, ik erken zeker dat er excessen zijn en ik erken zeker dat er heel veel mensen in Nederland zijn die, gezien hun inkomen, een te hoge huur betalen, maar we moeten dit wel in generieke zin en in specifieke zin blijven beoordelen met elkaar. Ik ben het dus niet eens met uw vraagstelling dat er een heel groot probleem ontstaan is dat we nu in stapjes moeten oplossen. Er wordt een hele grote wet losgelaten, waardoor 900.000 woningen gereguleerd gaan worden, terwijl de VVD niet precies weet hoe groot het probleem van de excessen is.

De voorzitter:

Meneer Grinwis van de ChristenUnie, deze vraag liefst iets korter.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, u hebt gelijk, voorzitter. Ik ben nog steeds benieuwd naar het amendement met het alternatief van de VVD, want hoe worden de aanvangshuren dan gereguleerd en hoe worden de middeninkomens dan wel beschermd? Zolang dat er niet ligt, zie ik het als een keiharde aanval op middeninkomens en middenhuurregulering. Ik mis nog steeds het antwoord op de vraag wat zich in de werkelijkheid heeft voltrokken sinds wij in Nederland de huren zijn gaan dereguleren en liberaliseren. Het is toch vooral een synoniem geworden van dure huur, onbetaalbaar wonen en een grotere ongelijkheid voor jongeren, die de afgelopen tien jaar steeds minder in staat zijn geweest om de koopmarkt te betreden en steeds meer zijn aangewezen op de vrije huursector, die steeds groter werd en ...

De voorzitter:

Uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... vaak tegen een woonquote die dubbel zo groot is als wanneer ze die woning hadden kunnen kopen. Wat is de boodschap van de heer De Groot voor hen?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dat ik ten minste wil dat ze in die woning kunnen blijven wonen, want op het moment dat er een mutatie is, zal die woning waarschijnlijk verkocht worden. Ik heb net met de heer Grinwis de analyse van de uitwerking van deze wet gedeeld: is het nou een generiek probleem of een specifiek probleem met excessen? Als ik in retrospectief tien jaar terugkijk naar wat de VVD hier in het debat te berde heeft gebracht over wonen en de huurmarkt, wil ik best toegeven dat dat niet meer past bij de problemen die we op dit moment op de huurmarkt zien. Daarom heeft de VVD, ten minste sinds ik in de Tweede Kamer zit, allerlei wetten gesteund die de positie van huurders versterken. Maar ik denk oprecht dat deze wet zo groot en ingrijpend is en zo veel nadelige effecten zal hebben, dat we straks nog verder van huis zullen zijn. Dat wil de VVD niet.

De **voorzitter**:

Dan gaan we naar mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Er moet even iets rechtgezet worden. De heer De Groot heeft net de suggestie gedaan dat prof. dr. Peter Boelhouwer de huisadviseur zou zijn van Nieuw Sociaal Contract. Dat is natuurlijk niet zo. Hij is een wetenschapper die werkt bij een universiteit en hij kan door iedereen geraadpleegd worden. Het rapport dat hij bijvoorbeeld gisteravond heeft verspreid, is ook zeker niet op verzoek van Nieuw Sociaal Contract geschreven. Los daarvan heb ik een vraag over het Duitse voorbeeld dat wordt aangehaald. Ik ben benieuwd naar de kijk van de heer De Groot op het feit dat de bouw in Duitsland sinds 2021 niet loopt. Als ik spreek met een partij als BBB, die zowel in Nederland als in Duitsland actief is, dan hoor ik dat zij hartstikke blij zijn met de bouw die in Nederland tenminste nog van de grond komt, omdat die in Duitsland stilligt. Hoe verhoudt zich dat tot de oplossing die de heer De Groot aanreikt?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik ben best wel blij met het rapport dat prof. dr. Boelhouwer gisteren heeft uitgebracht. Ik heb zelf al aangegeven dat ik een vorm van een huurindex een veel interessantere en betere oplossing voor de huurmarkt vind dan deze voorgestelde wet, het zogeheten generatie 1-systeem van het woningwaarderingssysteem zonder de bijbehorende maatregelen door te trekken naar het vrije segment. Maar ik heb niet gezegd dat ik voor de Mietspiegel ben. Dat denkt iedereen, maar dat is niet waar. Ik heb gezegd: een vorm van een huurindex.

Op de tweede vraag van mevrouw Welzijn zou ik verder willen antwoorden dat er met geen enkele vorm van een regulering er geen effect is. Ook met een huurindex zullen er partijen zijn die zeggen: ik denk dat er niet zo veel trek in te hebben. Ik denk dat wat er in Duitsland aan de hand is te maken heeft met de rente. Dat heeft de minister ook al heel vaak betoogd in zijn antwoorden op de vragen die ik hem heb gesteld, bijvoorbeeld: wat is nou eigenlijk het grootste probleem om te bouwen? Een van die problemen is de rente. Als je een spiegel hebt als in Duitsland, kan ik me dus best wel voorstellen dat je direct in de problemen komt met een oploop van 1% naar 5%.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende voor u, mevrouw Welzijn? Dat is het. Ik zie dat er verder geen interrupties meer zijn en dat betekent dat ik naar de heer Madlener ga. Hij spreekt namens de PVV. Aan u het woord.

De heer **Madlener** (PVV):

Als er nog iemand wakker is, want het was een lang debat. Ik heb om vijf minuten spreektijd gevraagd en dat is volgens mij redelijk kort. Ik zit en beetje bij mijn collega's vandaan, maar misschien is dat wel goed gezien hetgeen ik ga vertellen.

Voorzitter. Vandaag bespreken we de wet met de veelbelovende naam "Betaalbare huur". Deze wet gaat ervoor zorgen dat het woningwaarderingssysteem gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Dat is nu 148 punten. Ook krijgen huurders door deze wet betere huurbescherming. Nu moeten ze zelf de maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders zijn daartoe in staat. Gemeenten kunnen straks ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Dat is prima en noodzakelijk, maar wel weer een extra taak voor gemeenten. Ik kom daar straks nog op terug.

De inschatting is dat als deze wet volledig wordt doorgevoerd, de huur van 300.000 woningen op termijn met gemiddeld €190 omlaag zal gaan. Maar

hoeveel huurwoningen er overblijven van die 300.000 woningen, is nog maar de vraag. In een gezonde woningmarkt is de huur betaalbaar, doordat er voldoende aanbod is van woningen. Veel partijen die vandaag aan het woord komen en zijn geweest, zijn verantwoordelijk voor de beroerde situatie waar Nederland zich nu in bevindt. De jarenlange massa-immigratie en de daardoor snelle stijging van het aantal inwoners in Nederland leiden tot deze grote problemen. Ik hoop dat alle partijen die hier aan tafel zitten en die we hebben gehoord, inzien dat het zeer beperken van de immigratie écht noodzakelijk is. Want dweilen met de kraan open heeft echt geen zin!

Ter illustratie een stukje uit de krant van vorige week: "Door de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting" -- een wet die we binnenkort gaan bespreken -- "dreigen de problemen in de stad nog groter te worden. De wet verplicht gemeenten om meer statushouders en aandachtgroepen voorrang te geven op een sociale huurwoning. Voor Den Haag betekent dat dat ongeveer de helft van de sociale huurwoningen naar deze groepen moet." Dat is nu nog 30%.

Ik heb ook nog een stukje geschreven over D66 en de heer Paternotte. De heer Paternotte ziet helemaal niet in dat die immigratie heel veel te maken heeft met de problemen van vandaag, maar dat zal ik voor deze keer dan maar overslaan. We hebben er net al een leuk debatje over gehad.

Voorzitter. Waar ik nog wel graag aandacht voor wil vragen, is voor een zeer zorgelijke ontwikkeling in ons land. Zoals Joodse mensen nu niet meer veilig over straat kunnen, lijken ook ouderen zich zorgen te moeten maken over hun eigen woonsituatie. Een 84-jarige vrouw in Leiden voelt zich ernstig geïntimideerd door een anonieme dreigbrief die ze in de bus kreeg. Daarin wordt ze dringend verzocht te verhuizen. Ze zou asociaal zijn, omdat ze in haar eentje een eengezinswoning bezet houdt. Ik hoop toch niet dat dit het begin is van een nieuw dieptepunt in de moraal van ons land.

Het is voor de PVV duidelijk dat de grote vraag naar huur- en koopwoningen in combinatie met het geringe aanbod leidt tot deze prijsstijgingen. Het bouwen van veel nieuwe woningen, binnen en buiten de bebouwde kom, is dus absoluut noodzakelijk. Ik doe dan ook een beroep op alle partijen om hier prioriteit aan te geven, dus meer ruimte voor nieuwbouw, kavels, nieuwe woonwijken, straatjes erbij. In en rond alle woonkernen in Nederland! We moeten ook toe naar minder regels in plaats van naar meer regels om woningen te bouwen. Zonder die discussie is al dit gedoe over de verdeling van schaarste natuurlijk eigenlijk zinloos.

Omdat de gemeenten al zo ontzettend druk bezet zijn met al die regelgeving, vraag ik de gemeenten toe te staan om bijvoorbeeld minder windmolens te gaan bouwen. Ook dat legt namelijk heel veel werkdruk op de gemeenten. Ik denk aan minder verplichte asielzoekerscentra, want daar moeten al die gemeenten ook allemaal maar mee bezig zijn. Dus minder windmolens en minder asielzoekers, maar meer woningen. Dat zou een goede focus zijn. Die

gemeenten hebben dus echt veel te veel verplichtingen gekregen en kunnen die taken gewoon niet meer uitvoeren.

Omdat de schaarste aan woningen helaas nog jaren zal duren, is het voor ons wel noodzakelijk dat we ingrijpen in de huurmarkt om die aanhoudende prijsstijging en dus de verarming van veel burgers te voorkomen. De prijzen van huurwoningen in de vrije sector blijven namelijk stijgen. Sinds 2016 zijn de kosten van 1 vierkante meter huurwoning in de vrije sector met ruim een derde toegenomen. Gemiddeld kost een kale huurwoning volgens Pararius nu €16,5 per vierkante meter. Amsterdam is verreweg de duurste stad met €27 per vierkante meter. Ook in veel omliggende steden is de huurprijs hoog. In Haarlem €22 per vierkante meter. In Almere en Purmerend ligt die alweer wat lager. Dat laat meteen ook de beperkingen zien van een landelijk woningwaarderingstelsel: er is te weinig oog voor regionale en lokale verschillen. De waarde van woningen weegt maar beperkt mee voor het bepalen van een redelijke huurprijs. Dat is eigenlijk waar het hele debat ook over gaat: we willen ingrijpen maar niet op een zodanige manier dat het aanbod van huurwoningen afneemt, en dat is natuurlijk een spanningsveld.

Dit wetsvoorstel steunt op vier pijlers. Een. De huurder beschermen tegen te hoge huren. Dat willen we allemaal. Twee. Een voldoende en omvangrijke middenhuursegment realiseren. Drie. De investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector op peil houden. Vier. Verduurzaming van huurwoningen stimuleren. Mijn zorg is voor punt twee en drie, dat veel particuliere en andere aanbieders van middeldure huurwoningen, het segment dat deze wet wil reguleren, de woning gaan verkopen -- dat vinden we allemaal een groot risico -- waardoor er juist minder huuraanbod in dit middensegment gaat komen.

De minister blijft hardnekkig volhouden dat dit niet het geval zal zijn, maar ik zie in de praktijk dat deze zorgen niet onterecht zijn. Ik denk wel degelijk dat het aanbod van middenhuurwoningen zal gaan dalen door deze wet. Dat lijkt me ook logisch en ik denk niet dat het een discussiepunt is. Hoeveel zullen we moeten afwachten. Dat weten we niet. Het kan ook meevallen. Maar we zien een stijgende verkoop in het middensegment. Ik heb een motie voorbereid om scherp in de gaten te houden hoe het zal gaan met het aanbod van deze huurwoningen en of deze wet niet gaat leiden tot grootschalige verkoop met minder aanbod. De motie vraagt de minister ook om in te grijpen in het woningwaarderingstelsel als er regionale problemen ontstaan met afnemend aanbod door onvoldoende rendementsmogelijkheden voor aanbieders van middeldure huurwoningen, en om regionaal meer oog te hebben voor de toekomstige rendementen van verhuurders, teneinde dat aanbod dus op peil te houden. Ik hoor graag hoe de minister daarover denkt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er zijn een heleboel interrupties voor u. Allereerst de heer Flach namens de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb goed geluisterd naar de bijdrage van collega Madlener en ik probeer daaruit te destilleren of hij en zijn fractie al een standpunt hebben ingenomen over deze wet. Het is mij namelijk niet duidelijk of u voor of tegen deze wet zult gaan stemmen. Misschien kunt u dat nog toelichten.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat is een hele goede vraag. We hebben een wet die best ingewikkeld is in de praktijk en we hebben ook nog 40 amendementen die deze wet in hele grote mate nog verder de ene of de andere kant op duwen. Morgen hebben we fractievergadering. Ik heb heel wat uit te leggen aan mijn fractie. Ik ga een inschatting maken hoe het gaat lopen, want ik weet het ook niet precies, maar ik denk dat wij de wet gaan steunen. Dit zeg ik in de hoop dat in ieder geval mijn motie het haalt, die de minister opdracht geeft om zeer scherp in de gaten te houden wat de gevolgen zijn van deze wet. De minister wordt gevraagd om, indien blijkt dat in een bepaalde regio, bijvoorbeeld de Amsterdamse regio, heel veel woningen van de markt worden gehaald, dan toch in te kunnen grijpen en te zeggen: dat is niet goed, dan zullen we toch in het woningwaarderingstelsel moeten kijken hoe we die rendementen op peil kunnen houden.

Vervolgens is aan ons allen de taak om veel minder immigratie toe te staan om te zorgen dat we niet ver boven die 18 miljoen inwoners uit gaan komen de komende tijd, en tegelijkertijd veel meer te gaan bouwen. Daar hangt echt de toekomst van ons land van af en die van onze jonge mensen die een woning willen. Dat zal het zijn. Het gaat niet om het verdelen van schaarste. Dat is ook belangrijk, dat snap ik. Dat doet ook pijn soms bij verhuurders, maar het is echt noodzakelijk om structureel iets te doen aan een betere verhouding tussen het aanbod van en de vraag naar woningen. Het is even afwachten hoe de stemming over de amendementen verloopt, maar ik denk dat we al met al wel voor de wet gaan stemmen.

De **voorzitter**:

Een helder antwoord. Is dat voor u afdoende, meneer Flach? Dat is het geval. Dan ga ik naar de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, dan Grinwis en dan Welzijn. De Hoop.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Toen de heer Madlener helemaal achterin ging zitten, was ik een beetje bang dat hij misschien nog geen kleur wilde bekennen in de eerste termijn. Het is in ieder geval goed om te proeven waar de PVV staat. Wij staan vaak op een aantal dingen tegenover elkaar, maar wij kunnen elkaar als partijen wel vinden in de huurbescherming en het feit dat sommige huurprijzen gewoon niet acceptabel zijn. Als hij ziet dat mensen bij een gemiddelde huurwisseling €160 meer moeten betalen en 300.000 mensen door deze wet €190 per maand minder zouden gaan betalen, dan is de heer Madlener het volgens mij met mij eens dat de PVV daar in principe niet tegen kan zijn.

De heer **Madlener** (PVV):

Ja, daar ben ik het mee eens. Ik denk dus ook dat we daar niet tegen gaan zijn. Maar GroenLinks en de PVV verschillen echt over het punt immigratie. Wij kunnen het er misschien nog over eens worden dat we nu moeten gaan bouwen. Aan meer bouwen moeten we echt meer ruimte geven. Maar als we tegelijkertijd 100.000 mensen naar Nederland laten komen, heeft dat helemaal geen zin. Dan lossen we die schaarste niet op. Dat hoop ik echt tussen de oren van de heer De Hoop en zijn partij te krijgen. Die immigratie is onhoudbaar. Als de heer De Hoop het echt goed voorheeft met de jonge mensen die een toekomst willen in ons land, dan zullen we toch echt moeten zorgen dat die schaarste aan woningen en dit hele verdeelvraagstuk van tafel gaan, zodat we gewoon fatsoenlijk kunnen wonen in een mooie woning. Een leraar hoort helemaal niet eens in een huurwoning. Die moet gewoon een hele mooie woning kunnen kopen, in mijn optiek. Leraar is een prachtig beroep, politieagent ook. Die mensen moeten niet in een huurwoning of in een sociale huurwoning worden weggestopt. Die moeten gewoon een mooi huis kunnen kopen. Ik hoop dat dat de toekomst is. Daarvoor zullen we echt de immigratie moeten beperken.

De **voorzitter**:

De Hoop, dit is uw laatste interruptie.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

In mijn laatste interruptie zeg ik concluderend dat we het erover eens zijn dat de Wet betaalbare huur nodig is; dat is hartstikke mooi. Het tweede deel van de interruptie van de heer Madlener betrof zijn immigratieverhaal. Daar kijken we anders naar. Dan zou ik denken: misschien is het goed dat uw partijleider niet wegloopt, maar gewoon zorgt dat er snel een kabinet komt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik hoop inderdaad dat er een kabinet komt dat echt iets aan de immigratie gaat doen. Ik hoop ook dat alle partijen hier aan tafel echt willen zien dat de problemen op de woningmarkt die we hier nu bespreken, een oorzaak hebben en dat de oorzaak te veel mensen en te weinig woningen is. Aan beide onderdelen van die combinatie moet je iets doen. Als je dat nalaat, je oogkleppen ophoudt en je niet wenst te zien wat de oorzaken zijn, dan los je het nooit op. Dan zul je gaan reguleren, maar dan zal het aanbod afnemen en worden de problemen niet opgelost. Ik hoop echt dat ook GroenLinks dat gaat zien en niet alleen maar met duurzaamheid en meer immigratie op de proppen blijft komen. Ik hoop echt dat de heer De Hoop ziet dat de middenklasse, die hij hier zegt te willen dienen, niet gediend is met meer immigratie en nog meer duurzaamheidseisen, waardoor er minder woningen komen.

De **voorzitter**:

Grinwis, dit is uw laatste interruptie. Maak haar niet te lang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor de aanmoediging, voorzitter. Ik waardeer de openheid van collega Madlener. Het punt van migratie wordt op dit moment volgens mij aan een andere tafel opgelost, althans daar wordt naar mijn weten wat aan gedaan. Mijn vraag is als volgt. De richting van de PVV-fractie is helder. De PVV-fractie wil, als het aan de heer Madlener ligt, deze wet gaan steunen, maar dan moet het goed gaan met de amendementen. Wat zijn belangrijke onderwerpen waar de wet verbetering behoeft? De heer Madlener wil bijvoorbeeld een soort bescherming gaan bieden met betrekking tot de aanvangshuren, want daar gaat het nu nog mis. Maar wat wil hij in ieder geval met die amendementen geregeld hebben en wat moet in ieder geval worden voorkomen?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik probeer in te schatten hoe mijn fractie daar morgen over gaat denken, want het is ingewikkelde wetgeving. Die 40 amendementen grijpen allemaal in op die ingewikkelde wetgeving, dus het is niet makkelijk om hier nog ... In het algemeen zou ik zeggen dat de wet niet verder aangescherpt moet worden. Ik denk dat de investeringsbereidheid al enorm onder druk komt te staan door deze wet. Ik vrees er ook voor dat het aantal huurwoningen echt af gaat nemen. Daar ben ik echt bang voor. Bijvoorbeeld de amendementen van GroenLinks, van de heer De Hoop, die zeggen dat het nog minder regionaal moet verschillen, maken de wet nog scherper. Die maken de problemen dus nog groter, denk ik. Ik denk dat we die richting niet op

moeten. Mijn notie is natuurlijk weer: als het echt de verkeerde kant op gaat, moeten we het woningwaarderingssysteem misschien toch wat versoepelen in de zin dat we de rendementen in bijvoorbeeld een dure regio als Amsterdam wat meer ruimte moeten geven. Nederland heeft namelijk gewoon heel veel verschillende woningmarkten. Je kunt niet zeggen dat Appingedam dezelfde woningmarkt heeft als Amsterdam. Als je er dan één systeem op na houdt, kom je als belegger, investeerder of pensioenfonds dus in de problemen in die dure regio's. Ik ben bang dat dat wel gaat gebeuren.

Ik denk dus dat wij positief staan ten opzichte van de wet en de richting, en ook van de voorzichtigheid die de minister heeft betracht om nog enigszins de investeringsbereidheid op peil te houden, en dat de amendementen dat niet in de wielen moeten rijden. Dat is ongeveer hoe ik hoop en verwacht dat ik het morgen door de fractie krijg, maar dus wel onder voorbehoud van diezelfde fractievergadering.

De **voorzitter**:

Waarbij opgemerkt dient te worden dat Appingedam een prachtige stad is. Dan ga ik naar mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ook voor mij is dit de laatste interruptie, dacht ik. Nee? Ik heb er zelfs nog twee. Dan leef ik mij nog even uit. Compliment aan de heer Madlener dat hij in vijf minuten heel duidelijk neerzette wat de crux is van deze moeilijke materie. Ik weet dat we vaak interrupties gebruiken om elkaar moeilijke vragen te stellen of misschien een beetje de maat te nemen en dat soort dingen meer, maar ik gebruik mijn interruptie heel graag om ook dat compliment te geven. Ik ben er erg blij mee.

De heer **Madlener** (PVV):

Daar wil ik uitgebreid op ingaan ... Het is fijn als je ook een compliment kunt geven. Dat doe ik ook af en toe; misschien te weinig. Ik vind het in ieder geval fijn om te horen en ik hoop dat ik op deze toer verder mag gaan in deze prettige commissie.

De **voorzitter**:

Normaal zou dat een prachtige overgang zijn naar de lunch, maar de voorzitter wil ook zelf een inbreng leveren. Ik geef daarom eerst het voorzitterschap over aan de heer De Hoop.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Dank. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Wonen is een recht. De SP is dan ook voorstander van het doortrekken van het puntenstelsel, het aanpakken van woekerhuren. Maar wat de SP betreft is deze wet natuurlijk niet goed genoeg. Wij zien dat deze wet echt hinkt op twee gedachten: én de beleggers een beetje te vriend houden, én iets doen voor huurders. Een fundamentele keuze wordt niet gemaakt, met als gevaar dat je het voor beiden slecht regelt. Een voorbeeld. De minister tweette, of x'te, vorige week: "Wonen met je dochter op 45m² voor ruim duizend euro per maand terwijl de woning eigenlijk 650 euro mag kosten. Met de Wet betaalbare huur gaan huurders zoals Nathalie weer een eerlijke huur betalen." Maar ja, dat is in goed Rotterdams natuurlijk gewoon gelul. Want deze wet doet helemaal niks voor deze zittende huurders. Nathalie blijft ook met deze wet honderden euro's te veel betalen, ruim €4.000 per jaar te veel. Of ze moet op zoek naar een nieuwe woning, die er amper is.

Deze wet beschermt een deel van de huurders tegen excessieve huren, maar laten we niet doen alsof deze wet huren betaalbaar maakt. €1.000 huur is voor de meeste mensen gewoon niet betaalbaar. Deze wet doet nog niks voor de zittende huurders. Deze wet maakt nieuwbouwhuurwoningen nog duurder voor huurders. Deze wet laat sociale huurwoningen verdwijnen. Deze wet pakt de hoogste huren niet aan. En deze wet zorgt niet voor een volkshuisvestelijk alternatief wanneer huurwoningen verkocht worden.

Laat ik beginnen met de zittende huurders. Waarom komt deze wet er eigenlijk? Nou, omdat heel veel huurders nu de hoofdprijs betalen. Maar juist voor die huurders doet deze wet niks. Dat is toch wrang? Een wet die er komt voor mensen die klem zitten in de vrije sector door te hoge huren, gaat niet gelden voor mensen die nu klem zitten in de vrije sector door te hoge huren. Alleen voor nieuwe huurders geldt deze wet. Hoe is dat uit te leggen? Wij stellen voor om deze wet wél op termijn te laten gelden voor zittende huurders.

Dan de dure nieuwbouw. Door alle concessies aan verhuurders maakt deze wet nieuwbouwwoningen juist voor huurders te duur. Met deze wet moeten huurders straks drie keer langs de kassa, waarschuwde de Woonbond. De woning krijgt namelijk extra punten voor zuinige labels, er is een nieuwbouwopslag van 10% in de huur en de nieuwbouwwoningen hebben

een hoge WOZ-waarde. Dat is dus drie keer langs de kassa voor huurders. Woningen met nieuwbouwkwaliteit vanaf 55 vierkante meter zullen al snel naar de vrije sector verdwijnen op plekken waar de WOZ-waarde heel erg hoog is. Alleen kleinere woningen zullen dan nog echt in het middenhuursegment vallen. De SP maakt zich zorgen dat deze wet de huren voor velen helemaal niet betaalbaar gaat maken maar juist onbetaalbaar.

Voorzitter. Dan het verdwijnen van sociale huurwoningen. Deze wet dreigt ervoor te zorgen dat woningen die nu een sociale huurwoning zijn, straks verdwijnen. Een wet die huren betaalbaar moet maken, zorgt er dus voor dat huren fors omhoog kunnen voor een deel van de huurders. Hoe kan dat? In het huidige WWS, het woningwaarderingstelsel, zorgt de waardering van de WOZ al voor te hoge maximale huurprijzen. Om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen niet te makkelijk naar de vrije markt weglekken, vooral vanwege een hoge WOZ-waarde, werd er in mei 2022 een zogenaamde "lichte WOZ-cap" ingevoerd. Alleen wanneer een woning boven de liberalisatiegrens valt, wordt er gekeken of dit voor meer dan 33% komt door de WOZ-waarde. Als dat zo is, wordt dat afgetopt op 33%. Maar als het nieuwe puntentotaal lager is dan 148 punten, geldt dit nieuwe puntentotaal als het maximum. Die cap wordt in dit wetsvoorstel verlegd van 148 naar 186 punten. Dat is een heel technisch verhaal, maar dat betekent in de praktijk dat een flink deel van de gereguleerde sociale huurwoningen qua maximale huurprijs in de duurdere gereguleerde middenhuur belandt. De SP vindt dat wrang van een wet die ervoor moet zorgen dat er meer betaalbare huurwoningen komen. Dit is gewoon het paard achter de wagen spannen.

Daarnaast wordt die WOZ-cap ook nog eens verder uitgekleed. In plaats van het nieuwe puntentotaal bij een dalend puntenaantal vanwege de WOZ-cap, gaat het geld dus naar die 186 punten. Daarom dienen wij een amendement in. We willen de invloed van de WOZ-waarde generiek beperken tot 20%. Dan voorkom je dat er door deze wet sociale huurwoningen verdwijnen.

Voorzitter. Deze wet reguleert woningen tot 186 punten. De woningen boven die grens zullen alsnog in de vrije sector vallen. Daarmee is de minister toch tegemoetgekomen aan de lobby van verhuurders, want in eerdere uitlatingen over deze wet zei hij: er is een soort bandbreedte en 186 was echt wel het absolute minimum. De keuze voor die bovengrens komt volgens de minister - - dat zien we in de antwoorden -- uit een rekensom van het ministerie. Ze hebben gekeken naar een groep van 540.000 hurende middeninkomens. 140.000 van hen worden weggestreept omdat zij een wens zouden hebben voor een koopwoning. Met een bovengrens van 186 punten zouden 400.000 woningen -- dat aantal is al veel gememoreerd -- in het gereguleerde deel komen. Daar hebben we een aantal vragen over. Kunnen de 140.000 mensen die niet meetellen in de rekensom eigenlijk wel een koopwoning vinden? Deze rekensom lijkt echt voorbij te gaan aan de realiteit. Hoe kan de minister ervan uitgaan dat die 140.000 mensen die worden gezien als toekomstige koper daadwerkelijk een koopwoning vinden?

Het tweede punt. Er wordt met deze nieuwe wetgeving veel meer focus gelegd op energielabels. Label A levert zelfs extra punten op in de plannen. Met de grens van 186 punten zullen dus vooral kleine woningen met een goed energielabel gereguleerd worden of grote woningen met een slecht label. Graag een reactie.

Het derde punt. In combinatie met een stijgende WOZ-waarde en verduurzaming zullen veel woningen van hoge kwaliteit dus al snel buiten de gereguleerde voorraad vallen, vraag ik aan het kabinet. De SP dient daarom een amendement in om het woningwaarderingssysteem uit te breiden naar de oorspronkelijke 231 punten.

Voorzitter. Ik heb enkele vragen over de verduurzaming. Wij zijn bang dat je uiteindelijk met deze wet erop uitkomt dat slechte, energieslurpende huizen voor de lage inkomens zijn en zuinige woningen voor wie het kan betalen. Dat dreigt een van de gevolgen van deze wet te worden. Immers, zuinige woningen krijgen pluspunten en onzuinige woningen minpunten. Dat is toch heel erg wrang? We hebben heel veel debatten gevoerd, zeker in de commissie voor Energie en Klimaat, maar ook hier, over dat een goede, duurzame woning er juist voor iedereen zou moeten zijn. Maar dat is straks niet het gevolg van deze wet, want die zuinige woningen worden steeds duurder. Dit staat echt haaks op het idee van klimaatrechtvaardigheid. Dit staat ook haaks op alle voorstellen om juist de woningen van de mensen die de meeste kans liepen om in armoede geduwd te worden of mensen die al in armoede zitten, heel vaak energiearmoede genoemd, als eerste aan te pakken. Wij vinden dit echt wel een wrang effect van deze wet.

Voorzitter. De zorg van veel mensen is dat deze wet ervoor zorgt dat woningen verkocht gaan worden en/of dat er minder zal worden gebouwd. Wij willen eigenlijk niet zomaar voorbijgaan aan die zorgen. Wij delen die. Dit is ook precies waarvoor we waarschuwden toen we zagen dat bijvoorbeeld sociale huurwoningen werden verkocht. Dit is ook precies waarvoor we waarschuwden op het moment dat het opkopen van woningen begon, de buy-to-let waaraan al een aantal keren gerefereerd is. Dat was in 2017 ongeveer de eerste Kamervraag die ik ooit stelde, aan toenmalig minister Plasterk. Jazeker. Wij vroegen of hij ook zag dat het opkopen van die, toen nog, betaalbare koopwoningen door beleggers om ze vervolgens duurder te gaan verhuren, een enorme vlucht aan het nemen was. Het is eigenlijk pijnlijk wrang om de antwoorden van de heer Plasterk terug te lezen. Het was namelijk allemaal onzin wat de Socialistische Partij daarover beweerde; het zou misschien in Amsterdam spelen, maar toch zeker niet in de rest van het land. Onze zorg was op dat moment: het is misschien leuk voor de beleggers nu, maar zij zullen weer afhaken op het moment dat het financieel minder aantrekkelijk is. Ziehier het resultaat.

Voorzitter. Op dit moment is Duitsland erg populair bij de tegenstanders van deze wet. Ik vraag hen ook om te kijken naar het voorbeeld van Berlijn, waar juist dit soort woningen die ooit verkocht zijn aan private verhuurders weer

worden teruggekocht. Zou dat een oplossing zijn voor de mensen die zich zorgen maken over het verdwijnen van woningen?

Voorzitter. Dan wat betreft de stagnerende nieuwbouw. Ik vind dat niet iets waar we zomaar overheen moeten stappen. Wat de SP betreft kiezen we dan ook voor een echt volkshuisvestelijk alternatief. Investeer in de bouw van betaalbare woningen door corporaties en coöperaties.

Tot slot, zeg ik: de minister lijkt te denken dat als iedereen maar boos op je is, je het dan blijkbaar goed doet en dat je dan een soort nuttig compromis hebt bereikt. Als zowel de linker- als de rechterzijde boos is, zit je dus blijkbaar perfect in het midden. Maar wat de SP betreft betekent dat vooral dat je geen fundamentele keuze hebt gemaakt. Er is niet geheel gekozen voor de markt. Nou, dat is wat de SP betreft prima. Maar er is ook niet gekozen voor volkshuisvesting zonder winstoogmerk. Wij maken ons zorgen dat je daardoor die wooncrisis veel trager oplost dan mogelijk is en eigenlijk nog veel meer huurders dupeert.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank voor uw bijdrage en dan leg ik het voorzitterschap weer terug in uw handen.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik heb overlegd met de minister. We stellen voor om een schorsing in te lassen van één uur. Dat betekent dus dat we elkaar hier weer om 15.35 uur terugzien. Ik weet niet of u het slechte nieuws nu wilt horen of daarna, maar als de minister dan nog moet beginnen met zijn antwoorden in de eerste termijn, komen we erg krap in de tijd te zitten. Ik wil u het volgende voorstellen en u kunt met ja of nee antwoorden. We hebben dus eigenlijk twee opties: een beetje uitlopen of geen tweede termijn. Geen tweede termijn kan; dan gaan we dus alleen plenair afronden. Dat hebben we vorige week bij de Energiewet ook gedaan. We kunnen een beetje uitlopen, maar uiteraard kan dat niet oneindig. Dus als u daar nou even over nadenkt tijdens de lunch, dan gaan we nu schorsen tot 15.35 en als we dan terugkomen, hakken we die knoop als eerste door.

De vergadering wordt van 14.36 uur tot 15.35 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag is de Wet betaalbare huur aan de orde. We hebben voor de lunchschorsing geluisterd naar de Tweede Kamerleden, die hun inbreng in de eerste termijn hebben geleverd. We gaan nu bijna luisteren naar de antwoorden van de minister, maar niet dan nadat ik met het oog op de klok het volgende heb voorgesteld. Het is nu 15.45 uur en dit debat staat gepland tot 18.00 uur. Mijn voorstel, dat ik natuurlijk ter instemming aan de Kamerleden voorleg, is dan ook om vandaag slechts één termijn te doen. Ik zie daar geen grote bezwaren tegen, dus dat betekent dat we alle antwoorden van de minister gaan krijgen. Daarbij is ook enige uitloop mogelijk. De ondersteuning geeft aan dat dat in orde is. Ik zou u wel graag willen vragen om in eerste instantie toch weer uit te gaan van zes interrupties, want het is al 15.45 uur.

De heer **Paternotte** (D66):

Voorzitter, u zegt dat er enige uitloop mogelijk is. Welke tijd moet ik thuis doorgeven?

De **voorzitter**:

Er is de mogelijkheid om tot 19.00 uur door te gaan. Dat is te lang, zeggen de heren De Groot en Madlener. Zullen we eerst eens kijken hoever we komen? Dan geef ik het woord aan de minister.

Minister **De Jonge**:

Voorzitter, dank. Wat fijn dat we vandaag met elkaar het debat kunnen voeren over de Wet betaalbare huur. Er wordt al heel lang gesproken over de regulering van de middenhuur. Ik denk dat het heel erg goed is om zowel huurders als investeerders zekerheid te geven, want zolang we dat niet doen blijft de onrust bestaan. Er zijn heel veel vragen gesteld. Dat is ook logisch. Dit wetsvoorstel heeft forse impact. Ik wil zo goed mogelijk recht doen aan alle vragen zoals ze zijn gesteld en aan alle ingediende amendementen. Ik constateer dat het idee van Bontenbal om het aantal moties te beperken kennelijk één element van het Kamerwerk toch heeft gemist, namelijk het aantal amendementen dat wordt ingediend. Dat is een indrukwekkende hoeveelheid. Maar ik ga graag op alles in en ik reageer graag op alles. Ik wil dat in de volgende blokjes doen.

Allereerst zal ik het hebben over het waarom van de wet. Het tweede blok gaat over het beschermen van de huurder. Daar horen de werking van het WWS, de jaarlijkse huurprijsverhoging, de handhaving en de

overgangstermijnen en inwerkingtreding bij. Die vier elementen horen bij het beschermen van de huurder. Dat is dus het tweede blok. Het derde blok gaat over het beschermen van de investeringsbereidheid en de ontwikkeling van de huurvoorraad. Dat gaat over de ontwikkeling van en de verschuiving in de voorraad, plus de verwachtingen ten aanzien van het uitponen. Dat gaat over het investeren in nieuwbouw. Dat gaat over de vraag wat dan eigenlijk een redelijk rendement is en het gaat over de samenhang met de fiscaliteit. Dat zal het derde blok bevatten. Tot slot heb ik het blok varia, met de vragen over het toewijzen, de doorstroming en de evaluatie en nog een paar andere vragen. Ik heb dus die vier blokken met een aantal subblokken. Ik hoop dat ik de ordening zo duidelijk heb weergegeven.

Voorzitter. Als u het goedvindt, wil ik, voordat ik aan die blokken begin, graag een aantal opmerkingen vooraf maken. De eerste opmerking gaat over een element dat door veel van de sprekers in de eerste termijn is aangehaald: iedereen moet in Nederland betaalbaar kunnen wonen. Dat is een grondrecht. Het is een grondrecht dat het voorzien in voldoende huisvesting een "voorwerp van aanhoudende zorg der regering" is. Zo staat het geformuleerd in de Grondwet. Als we heel eerlijk zijn, is de realiteit dat aan dat grondrecht eigenlijk maar matig invulling is gegeven. In de afgelopen tien jaar is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geschrapt, is de verhuurderheffing ingevoerd -- midden in een economische crisis -- is er sprake geweest van een gebrek aan regie en ook aan regels om mensen te beschermen, is er een veel te groot vertrouwen geweest dat de markt als vanzelf vraag en aanbod wel in evenwicht zou brengen en was er een veel te groot geloof dat de toevallige optelsom van lokale besluiten als vanzelf een antwoord zou brengen voor het nationale vraagstuk van het voorzien in voldoende woongelegenheden, zoals onze Grondwet dat formuleert. Het resultaat is een fors woningtekort. Er is te weinig gebouwd, er is te duur gebouwd, de bevolking is veel harder gegroeid dan we kunnen hebben en het woningtekort is zo fors dat het dagelijks honderdduizenden mensen in de knel brengt. Veelal jonge mensen moeten noodgedwongen hun leven in de pausstand zetten, moeten thuis bij hun ouders wonen of moeten het krijgen van kinderen uitstellen.

Maar ik moet ook eerlijk zeggen dat niet iedereen gebukt gaat onder de schaarste. Sommigen varen er wel bij. Een deel -- ik zeg met nadruk "een deel" -- van de particuliere verhuurders vraagt de hoofdprijs voor woningen die dat evident niet waard zijn. Het recht van de sterkste heeft dankzij de schaarste ruim baan gekregen, en daar zijn heel veel mensen de dupe van. Dat maakt het noodzakelijk om daar paal en perk aan te stellen. Natuurlijk, het bouwen van nieuwe woningen is de echte, structurele oplossing voor de gevolgen van de schaarste, maar die schaarste is morgen niet opgelost.

Voorzitter. Een tweede opmerking die ik graag vooraf maak, is dat iedereen zal zeggen de politiek in te zijn gegaan om verschil te kunnen maken in het leven van mensen. Dat geldt denk ik ook voor heel veel Kamerleden. Feit is dat er op dit moment honderdduizenden mensen in de knel zitten door veel

te hoge huren die ze eigenlijk niet kunnen betalen. Steeds meer huurders kunnen steeds moeilijker rondkomen. We kennen die gevallen allemaal. We gaan allemaal op werkbezoek en kennen de verhalen. Deze wet helpt daarbij. Deze wet is een onderdeel van de oplossing. Deze wet is niet dé oplossing, maar een onderdeel van de oplossing. Van het thema bestaanszekerheid is een groot en belangrijk verkiezingsthema gemaakt, en terecht. De wet die wij vandaag bespreken maakt het verschil in het leven van honderdduizenden mensen die bescherming van hun overheid nodig hebben tegen dat recht van de sterkste. Als onderliggende partij is het immers nu eenmaal ingewikkeld om voor jezelf op te komen.

Voorzitter. Mijn derde opmerking vooraf zou zijn dat het de kunst is om een goede balans te vinden, want bij de vormgeving van dit wetsvoorstel is daar het meest naar gezocht. Ik herken daarbij de worsteling in de inbreng van uw Kamer. Je zult een goede balans moeten vinden door aan de ene kant huurwoningen weer betaalbaar te maken voor gewone mensen, maar aan de andere kant door dat weer op zo'n manier te doen dat verhuren en nieuwbouwen wel rendabel blijven. Als je dat niet doet, dus als je wel de huurder beschermt, maar niet ook de investeringsbereidheid beschermt, heb je straks een perfect gereguleerde huurwoning die voor iedereen heel goed te betalen is, maar die niet meer wordt gebouwd of verhuurd. Als een woning voor de belegger of de verhuurder gewoon niet meer uit kan, betekent dit dat die ook niet meer gebouwd of verhuurd wordt. In een niet-gebouwde of niet-verhuurde woning kun je niet wonen. De kern is dus echt een goede balans. Ik denk die te hebben gevonden. U heeft een veertigtal aanmoedigen ter verbetering van het wetsvoorstel, maar ik voorspel alvast dat ik best nog vaak het woord "balans" zal gebruiken.

Voorzitter. Tot slot van mijn algemene opmerkingen vooraf. Aan het einde van de dag gaat het erom voor wie je er wilt zijn, aan wiens kant je staat. Het zal u niet ontgaan zijn dat ik fanatiek voorstander ben van dit wetsvoorstel, dat ik overtuigd voorstander ben van de noodzaak om de huren te willen reguleren. Maar minstens zo fanatiek is de lobby van een deel van de particuliere verhuurders. Daar heeft u, denk ik, ook alles van gemerkt. Dat is ook te begrijpen. We proberen hier iets recht te trekken wat in een periode van jaren is scheefgegroeid. Als niemand dat zou voelen, als het nergens pijn zou doen, dan doen we het gewoon niet goed genoeg. Het zál ergens pijn doen, namelijk in de portemonnee van een deel van de particuliere verhuurders, te weten het deel dat nu te veel vraagt. Overigens is de portemonnee van dat deel van de particuliere verhuurders de afgelopen jaren ook prima gevuld geweest, juist ten koste van de huurder die de afgelopen jaren de hoofdprijs heeft moeten betalen. Want daar doet het nu pijn; laten we dat ook niet vergeten. Als we dat zo laten, blijft het daar pijn doen. Aan het einde van de dag is het een kwestie van wegen en van kiezen: aan wiens kant sta je en voor wie je wil je er zijn? Wil je er zijn voor mensen die prima voor zichzelf kunnen opkomen en voor mensen met wie het eigenlijk al goed

gaat of voor de mensen die ons echt nodig hebben om zichzelf te beschermen, die dat zelf niet kunnen?

Voorzitter, dan naar het waarom van de wet.

De **voorzitter**:

Eén moment. Ik geef het woord aan de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb met belangstelling geluisterd naar de inleiding van de minister. Het laatste deel bevreemdt mij wel wat. Daarin lijkt de minister het te versimpelen tot aan wiens kant je wil staan: wil je staan voor de mensen die het toch al goed hebben of niet? Is de minister het met mij eens dat de wetgever ook zekerheid dient te bieden aan mensen die het op zich goed hebben? Het kan nooit een criterium zijn om op basis daarvan een wet aan te passen.

Minister **De Jonge**:

Ik zeg dat eigenlijk ook in reactie op de nogal ferme tegenlobby tegenover dit wetsvoorstel. De mate waarin die tegenlobby voet aan de grond heeft gekregen, heeft mij verbaasd. Aanvankelijk overtuigde voorstanders van het reguleren van de middenhuur heeft die zelfs aan het twijfelen gebracht. Ik zal daar zo ook nader op ingaan, op alle angstbeelden die daardoor zijn gecreëerd. Het punt is dat aan het einde van de dag het natuurlijk altijd kiezen is. Je hebt altijd een keuze te maken: voor wie wil je er zijn, aan wiens kant moet je staan? Daarbij kun je niet voorbijgaan -- en dat doen wij dus ook niet -- aan bijvoorbeeld het eigendomsrecht, als een basaal recht voor iedereen. Maar daarmee kun je wel constateren dat op dit moment honderdduizenden huurders in de knel zitten en dat wij daaraan niet voorbij kunnen gaan. De politiek kan niet voorbijgaan aan dat feit, en dat zal je onder ogen moeten zien. Zelfs als je aarzelingen zou hebben bij de keuze voor deze wet, zul je toch ook een antwoord moeten geven op de vraag wat je dan doet met deze 300.000 huurders. Laat je die dan aan hun lot over? Moeten die dan maar voor zichzelf zorgen en opkomen? Aan dat feit kun je niet voorbijgaan.

De **voorzitter**:

Dat is afdoende voor de heer Flach. Dan ga ik naar de heer Peter de Groot, VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Als het zo doorgaat, weet ik eigenlijk niet of ik genoeg heb aan zes interrupties. De minister gebruikt namelijk grote woorden in zijn introductie. "Een deel van de verhuurders vraagt te hoge huren." "Honderdduizenden mensen zitten in de knel." "Moeilijk rondkomen." "Verhuurders hebben een gevulde portemonnee." "Er is een tegenlobby." Er wordt behoorlijk wat over tafel gesmeten, terwijl ik in mijn bijdrage gewoon vragen heb gesteld over de feiten. Hoe groot is dat deel dan? We hebben er niets aan om de tegenstellingen hier aan tafel alleen maar groter te laten worden met de woorden van de minister. We hebben er juist wat aan om te bekijken waar we dit wetsvoorstel met elkaar kunnen verbeteren, zodat de tegenstelling die de minister op tafel werpt, niet groter wordt. Ik heb mijn vragen daarover gesteld. Ik vind het dus best wel moeilijk om deze introductie met deze grote woorden, die alleen nog maar een introductie is, zo tot mij te nemen.

Minister **De Jonge**:

Ter geruststelling: ik kom terug op alle vragen zoals ze zijn gesteld, ook door de heer De Groot. Ik zal zo goed mogelijk op alle vragen een antwoord zien te geven.

Het waarom van de wet ...

De **voorzitter**:

Nou, eerst nog de heer Grinwis. O, hij wacht even. De minister over het waarom van de wet.

Minister **De Jonge**:

Ja. Het probleem in de huursector is groot. Steeds meer mensen hebben moeite om de maandelijkse huur op te brengen. Zo zien we bijvoorbeeld dat steeds meer huurders 40% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Dat komt onder andere doordat het duurdere huursegment de afgelopen jaren flink is gegroeid. In 2016 werd 80% van de vrijkomende vrijhuurwoningen nog in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit slechts 45%. In de G4 kwam in 2022 slechts 30% van de vrijgekomen vrijhuurwoningen in het middensegment terecht. Wat betekent dat? Dat betekent eigenlijk dat het vrije segment in toenemende mate het dure segment is geworden. Het middensegment slinkt dus heel hard en het dure segment groeit heel hard. Dat zien we ook terug als we kijken naar de huren bij een bewonerswissel: die zijn fors omhooggegaan. In de periode tussen 2017 en 2022 was de gemiddelde maandelijkse huurprijsstijging in het vrije segment ruim €100. In de G4 was deze maandelijkse huurprijsstijging €160. Iedere keer dat er een

huurder uit ging en er een nieuwe huurder in kwam, ging de huur dus met €160 omhoog. Dat werd natuurlijk versterkt door het fenomeen van de tijdelijke huurcontracten. Bij ieder tijdelijk huurcontract dat stopte, kwam er daarvoor in de plaats een nieuwe huurder met een heel veel hogere huur. Een uitschieter in de G4 was in 2018. Toen was de gemiddelde huurprijsstijging bij wisseling van een huurder €230 per maand, dus €230 in de maandelijkse huur. Het vooruitzicht is dat zonder de regulering het lage en middensegment steeds verder zal krimpen doordat steeds meer huurwoningen naar het dure segment verschuiven. Dan zijn er dus steeds minder huurwoningen beschikbaar die qua prijs passen bij het inkomen van de mensen met een gewone baan.

Deze wet moet ervoor zorgen dat we die ontwikkeling een halt toeroepen. Dat moeten we doen op een manier die uiteindelijk ook evenwichtskunst is. Het eerste ankerpunt om die wet vorm te geven, is het beschermen van de huurder: de huurprijs moet passen bij de kwaliteit van een woning. Het tweede ankerpunt is voldoende aanbod van betaalbare woningen: je wilt ook dat het totale segment ongeveer past bij de totale groep die is aangewezen op een middenhuurwoning. Het derde ankerpunt is de investeringsbereidheid van de verhuurder, van de belegger: als die opdroogt en er niet meer is, wordt er ook niet meer nieuw gebouwd, terwijl we het juist van die nieuwbouwproductie te verwachten hebben. Het vierde is dat de manier waarop je het vormgeeft, de verduurzaming ook moet stimuleren. Dat zijn eigenlijk de vier ankerpunten van de wet. Daartussen is het telkens balanceren.

De heer Flach van de SGP vraagt of het echte probleem niet is dat er gewoon veel te weinig huurwoningen zijn. Het antwoord op die vraag is: ja, dat denk ik zeker. Er is sowieso een enorme schaarste aan woningen: een schaarste aan koopwoningen, een schaarste aan betaalbare koopwoningen en een schaarste aan huurwoningen en aan betaalbare huurwoningen. Er is dus sowieso een grote schaarste aan woningen. Dat is zeker zo. Het eerlijke verhaal is dat dit ook niet zomaar is opgelost. Je zou hier geen maatregelen kunnen bedenken waarmee wie dan ook zou kunnen betogen dat dit vraagstuk volgend jaar of over twee jaar is opgelost. Wat we nu voor onszelf hebben gedefinieerd, is de opgave om van 2022 tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen. Dat zou met de huidige demografische groei die we doormaken, leiden tot een evenwicht in de woningmarkt, een tekort van 2%; dat is het evenwicht waar ook mevrouw Welzijn naar verwees. Dat is de opgave zoals we die nu voor onszelf hebben gedefinieerd, waarbij twee derde betaalbaar zal moeten zijn; u kent al die beleidsuitgangspunten. In '22 en '23 zijn de eerste twee keer 90.000 daarvan gebouwd. Dat betekent: nog 800.000 woningen te gaan tot en met 2030. Het zal een enorme hijs worden om daar te komen. Het is de vraag of we dat in 2030 bereiken. Dat zou natuurlijk ook best enkele jaren later kunnen zijn.

Het streven is: een woningmarkt in evenwicht. Tot het moment dat we bij dat streven zijn aangekomen stuwt die schaarste de huurprijzen op, op een

geweldige manier. Hoe weten we dat zo zeker? Dat kunnen we zien door te kijken naar de groei in het vrijhuursegment, de afgelopen jaren. Dat is een groei geweest van 415.000 in 2015 naar 648.000 in 2021. Je zou zeggen: het aanbod is heel veel groter geworden, dan zal de prijs wel zijn gedaald, want dat zegt havo 3-economie altijd. Maar het vervelende van dit verhaal is dat het niet opgaat. Het aanbod is enorm gestegen, maar de prijs is nog veel harder gestegen. Dat maakt dat we nu met een groeiende particuliere huursector zitten die in toenemende mate voor de meeste mensen onbetaalbaar aan het worden is.

Daarom moet deze wet dat tij echt keren. Deze wet is geen oplossing voor de schaarste, maar deze wet is een bescherming voor huurders, die we dan zo moeten vormgeven dat we ook de investeringsbereidheid overeind weten te houden.

De heer **Flach** (SGP):

Daar zit nou precies mijn zorg, want er zat natuurlijk een vraag achter de ogenschijnlijk onschuldige vraag die ik stelde, of deze wet het antwoord is op het tekort aan huurwoningen. Nee, natuurlijk niet. Het is geen wet die de bouw van nieuwe huurwoningen regelt. Maar het is wel een wet die een aannemelijk risico in zich heeft dat de investeringsbereidheid zou kunnen gaan afnemen. Er zijn diverse adviezen die ons hebben bereikt die daar echt voor waarschuwen. In mijn ogen gaat de minister daar wel wat makkelijk aan voorbij. Hij zegt: ja, dat is een van de pijlers waarop de wet staat. Maar de adviezen die we krijgen, wijzen toch echt op een substantieel risico dat de investeringsbereidheid zal afnemen en dat het dus zal leiden tot minder huurwoningen.

Minister **De Jonge**:

Nee, het aannemen van de wet leidt tot meer betaalbare huurwoningen. Ik zal dat ook schetsen, niet in het eerstvolgende blok, maar in het blok daarna, ook aan de hand van de getallen. Er zijn natuurlijk verschillende scenario's mogelijk, met hoeveel er wordt bijgebouwd en hoeveel er wordt uitgepond. We hebben alle scenario's op een rij gezet. Dan kun je zeggen dat er in vrijwel alle scenario's over tien jaar meer betaalbare huurwoningen overblijven met het aannemen van de wet dan zonder het aannemen van de wet.

Ik heb dat heel uitvoerig vanaf bladzijde 136 van de eerste nota naar aanleiding van het verslag onderbouwd, ook omdat de Raad van State daar kritisch over was. Die zei dat het de vraag was of ... We hebben die vraag proberen te beantwoorden met een x-aantal scenario's die we op een rij hebben gezet; met aanneming van de wet en zonder aanneming van de wet. We hebben dat ook in een grafiek en in een tabel gezet, vanaf bladzijde 136

van de eerste nota naar aanleiding van het verslag. Mocht u in een saai stukje van mijn betoog even de gelegenheid hebben, kijk dan alvast even op pagina 136 van de eerste nota naar aanleiding van het verslag.

De **voorzitter**:

Dat is het eerste wat we na dit debat gaan doen. Vervolgt u de beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Er is ook gevraagd naar het aanbod dat we over moeten hebben. Uit het WoonOnderzoek blijkt dat er in de huurwoningen nu zo'n 140.000 huishoudens zijn die eigenlijk veel liever hadden willen kopen. Dat zijn er best veel. Die konden vaak niet kopen omdat een deel van de huurwoningen ooit wel betaalbare koopwoningen waren; alleen, die zijn opgekocht. Die zijn als betaalbare woning van de koopmarkt naar de huurmarkt gegaan en daar vaak een te dure huurwoning geworden. Die woningen kunnen worden uitgepond, waar ik straks nog op kom. In het afgelopen jaar zagen we dat er eigenlijk hele redelijke prijzen voor de verkochte woningen werden gevraagd. We zien bij 75% van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs onder de NHG-grens. 75%, dus dat is meer dan gemiddeld genomen op funda te vinden is. Ruim 60% van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, waarvan de verkoopprijs bekend is, had een verkoopprijs onder de €350.000 en bijna 30% onder de €250.000. Gemiddeld genomen was het €320.000.

Dat zijn allemaal nog steeds best grote bedragen. Alleen, als je het vergelijkt zijn dit toch lagere bedragen dan gemiddeld genomen op de woningmarkt worden betaald. Dat was ook de vraag van mevrouw Beckerman van de SP, namelijk of de middeninkomens de woningen kunnen kopen die vrijkomen. Dat blijkt dus wel in het afgelopen jaar het geval te zijn. Het is geen garantie voor hoe die ontwikkelingen de komende jaren zullen zijn, maar we zien dat juist de meest betaalbare koopwoningen op de markt komen. Is dat vreemd? Nou, niet per se, denk ik. Het zou iets te maken kunnen hebben met de gemiddelde labels, in de zin dat investeerders aangeven helemaal geen zin te hebben om die labels te verbeteren en daarin heel erg te investeren, niet wetende of ze daar over een tijdje nog rendement uit kunnen halen. Daar zou het dus mee te maken kunnen hebben, maar dat is niet gezegd. We weten het niet, dus is het gissen. Het zou ook kunnen zijn dat dit woningen zijn van mensen die nog niet zo heel lang geleden zijn ingestapt op de woningmarkt en die hoopten snel rendement te halen, wat echter tegen blijkt te vallen en zodoende bij de eerstvolgende gelegenheid die woning weer van de hand doen. Dat zijn dan de betaalbare koopwoningen van een aantal jaren geleden die een tijdje als huurwoning hebben gediend en die nu weer een betaalbare

koopwoning worden. Dat zou kunnen, maar dat is moeilijk na te gaan. Feit blijft dat de woningen die zijn verkocht in 2023 door beleggers aan eigenaar-bewoners relatief betaalbare woningen zijn. Driekwart ervan ligt onder de NHG, 60% ligt onder de €350.000, 30% onder de €250.000 en gemiddeld genomen gaat het om €320.000.

Verder is door de heer De Groot van de VVD gevraagd of er ook alternatieven zijn onderzocht. Er zijn alternatieven, bijvoorbeeld het alternatief van de Mietspiegel, een alternatief dat in Duitsland zo werkt. Dan is de vraag of dat ook zou kunnen werken in Nederland. Die Mietspiegel komt erop neer dat een verhuurder bij iedere bewonerswissel een nieuwe huurprijs mag vragen van de gemiddelde huurprijs in de regio plus 10%. De facto is dat eigenlijk een spiraal omhoog. Dus als er al een opwaartse druk zit in die huurmarkt, dan zal de Mietspiegel betekenen dat die opwaartse druk eigenlijk wordt bestendigd, ook met wetgeving. Bijvoorbeeld uitgaande van de gemiddelde vierkantemeterprijs in Amsterdam kom je uit op €26,85. Bij een woning van 65 vierkante meter is de huurprijs dan €1.745. Als je bij een huurderwisseling uitgaat van die gemiddelde prijs plus 10%, dan gaat de spiraal eigenlijk nog harder omhoog dan wat we nu al zien. Dus helpt dat? De vraag is voor wie. Voor de verhuurder zou het helpen maar voor de huurder niet, want die is dan niet beschermd. Integendeel, de huurder ziet zich geconfronteerd met een steeds hoger wordende prijs.

De **voorzitter**:

Peter de Groot, VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb meer een punt van orde, want ik had niet gevraagd om een uitleg over de Mietspiegel. Mijn vraag was of er ook andere modellen overwogen zijn, zoals het generatie 1- of het generatie 2-systeem.

De **voorzitter**:

Heeft de minister een reactie op dit punt van orde?

Minister **De Jonge**:

Op de vraag of alternatieven zijn overwogen, zeg ik: er zijn geen alternatieven die op deze manier ook huurders helpen. Er zijn wel alternatieve systemen, zoals de Mietspiegel, die volgens mij ook weleens eerder door uzelf is gesuggereerd maar die de huurder in ieder geval niet

helpt en dus niet doet wat die zou moeten doen, namelijk het beschermen van de huurder.

De **voorzitter**:

Heeft u nog een interruptie, meneer Peter de Groot?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Nee hoor. Dan constateer ik dat het antwoord nee is.

Minister **De Jonge**:

In de memorie van toelichting staat de internationale vergelijking die is gedaan met verschillende huursystemen, wordt mij nu ingefluisterd. Het punt is dat de Mietspiegel vaak als een categorie 2-huurprijsreguleringsysteem gezien wordt, maar daarvan is mijn stelling dat die niet werkt voor het doel dat je voor ogen hebt.

Voorzitter. Ik ga naar het volgende punt, de bescherming van de huurders.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis op dit punt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit is natuurlijk een dilemma als je gaat ingrijpen en probeert een 30 à 35 jaar geleden gedereguleerde markt -- daar is in 2015 nog een schepje bovenop gedaan -- weer een beetje heel te maken en de geest terug in de fles te duwen. Voor welk systeem kies je? In het debat de afgelopen jaren is de benadering steeds als volgt geweest. Je hebt de sociale huur, die heel strak begrensd en gereguleerd is. Dan heb je in een soort glijdende schaal de middenhuur. Dan heb je de vrije sector. Ik ga de methode die de minister heeft gekozen nu niet bekritisieren, maar we moeten het in dit WGO wel onder ogen zien. Is dat de facto niet te veel het doortrekken van de sociale sector naar een nieuwe huurgrens van 186 punten, weliswaar met iets andere inkomens et cetera? Daardoor houd je alsnog een hele harde scheiding tussen de 186 punten en daarboven. Is het idee van een meer glijdende schaal, waarin je naarmate je inkomen hoger is, net iets minder bescherming hebt, daarmee niet toch mislukt?

Minister **De Jonge**:

Nou, ik geloof niet dat het doel van het beleid ooit is geweest om naar een glijdende schaal toe te werken. Het doel van het beleid is geweest om de middenhuur, de middeninkomens te beschermen. Dat doen we op dit moment niet, helemaal niet. Dat gaan we straks wel doen. Het punt is -- daarin herken ik wat de heer Grinwis zegt -- dat er altijd een grens, een afkapwaarde is. De vraag is altijd wat je boven die grens doet. Ik zie het niet als het zomaar doortrekken van de socialehuurregulering van dit moment naar de middenhuur. We hebben natuurlijk het WWS -- ik kom daar nu op -- behoorlijk fors vertimmerd op dat het ook werkzaam en toepasbaar zou zijn in de middenhuur. Dan gaat het inderdaad over de WOZ-cap, maar ook over de labels die een andere waardering krijgen. We hebben volgens mij goed gekeken of dat woningwaarderingstelsel ook toepasbaar is in de middenhuursector. Dat was het niet, maar dat is het straks wel. Je ziet dat er nu vlak boven de socialehuurgrens van €800 een behoorlijk fors gat zit totdat de eerstvolgende huurwoningen daarna zich aandienen. Daarom is er op dit moment helemaal geen doorstroom mogelijk tussen de sociale huur en de middenhuur. Straks gaat de middenhuur weer op de sociale huur aansluiten. Wat de heer Grinwis denk ik problematiseert, is: zou je dan straks niet een gap kunnen krijgen tussen de 186 punten en daarboven? Dat zou kunnen. Dat is niet helemaal uit te sluiten. Maar is dat nu oplosbaar? Nou, niet anders dan door te kiezen voor een nog veel verdergaande regulering aan de bovenkant. Waarom hebben we daar niet voor gekozen? Omdat een inbreuk op het eigendomsrecht -- ik zal dat straks nader toelichten -- altijd proportioneel moet zijn, namelijk niet ruiger dan het doel noodzakelijk maakt. We hebben dus gekeken wat de omvang zou kunnen zijn van de groep huurders die is aangewezen op een middenhuurwoning. Wij denken dat dat tussen de 400.000 en 500.000 is. Dat is een beredeneerde schatting op grond van het WoonOnderzoek. Dan kom je dus uit bij dit puntenaantal. Dat hebben we vrij precies benaderd. We zullen op enig moment moeten evalueren of dat een terechte keuze is geweest. Daarboven zou je een nog groter deel van de vrije huur ook gaan reguleren. Dat hebben wij vooralsnog niet proportioneel geacht.

De **voorzitter**:

Akkoord. Er is een interruptie van mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract en daarna van de heer Peter de Groot.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan de minister voor de beantwoording. Dat doet mij aan het volgende denken. Het WWS wordt dus steeds belangrijker, onder andere voor marktpartijen en de middenhuur. Daar hangt best veel van af, zowel voor de

bescherming van huurders als voor rendementen voor onze investeerders. Zou je niet moeten zeggen dat het WWS niet meer zomaar aangepast kan worden? Zou je een aanpassing die voorligt niet altijd in gezamenlijkheid moeten bekijken, juist omdat er nu zo veel van afhangt?

Minister **De Jonge**:

Ik ben dat met u eens. Het is bijna een voorschot op mijn reactie op verschillende amendementen. Het is natuurlijk een enorme balancing act geweest om de puntprijzen goed te laten uitpakken. Goed in de zin van: dit houdt het nog net betaalbaar voor huurders, dit voorkomt dat er te veel woningen alsnog geliberaliseerd gaan worden en dit zorgt ervoor dat de omvang van het aanbod van middenhuur ongeveer overeenkomstig de vraag is. Dat is dus een enorme balancing act geweest. Vrij kleine wijzigingen kunnen vrij grote bewegingen tot gevolg hebben. Dat maakt dat ik behoedzaam ben bij al te grote wijzigingen. Overigens, als er sprake is van een wijziging, doen we dat altijd in heel intensief overleg met de sector. Ik heb ik-weet-niet-hoe-vaak met de sector om tafel gezeten en ik heb eindeloos veel onderzoeken laten doen om tot deze balancing act te komen. We zijn niet over één nacht ijs gegaan; dit is anderhalf jaar aan nachten ijs geweest.

De **voorzitter**:

Dan zijn we klaar voor de Elfstedentocht. De heer Peter de Groot, VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Wat ik heel vervelend vind worden in dit debat, is het volgende. Ik stel vragen over een huurindex en eventueel een huurprijsstijgingsmatiging, maar het enige antwoord dat ik van de minister krijg, gaat over een Mietspiegel en over +10%. Maar daar heb ik het helemaal niet over. Mijn vraag ging over generatie 1- en generatie 2-systemen en welke andere mogelijke systemen zijn onderzocht. Hetzelfde geldt voor het gemak waarmee de minister de uitspraak doet dat er honderdduizend mensen in de knel komen. In het nader rapport staat: op basis van 3 miljoen huurwoningen in Nederland. Dat soort uitspraken, terwijl er gewoon 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland zijn. Dat staat hier letterlijk in het nader rapport: totale huursector, 3,07 miljoen huurwoningen. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan, terwijl we weten dat er 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland zijn. Waarom word ik hier best fel op? Omdat ik in mijn bijdrage heb gevraagd waar nou de echte excessen zitten. Er wordt hier heel makkelijk met getallen gegoocheld, maar de minister heeft eerder al gezegd: 400.000 woningen zitten onder de €1.000; 240.000 zitten daarboven. Ik heb gewoon een simpele vraag gesteld: bij

hoeveel woningen zijn er nou echte excessen? Ik krijg daar gewoon geen antwoord op.

Minister **De Jonge**:

Met alle respect, maar als mensen zich serieus de vraag zouden stellen of er echt huurders in de knel zitten, dan zouden we wel een heel ingewikkeld debat hebben met elkaar. Er zitten heel veel huurders in de knel. Daar hoeft je niet zo heel lang naar te zoeken. Werkelijk op iedere verjaardag kom je ze tegen. Dat is één.

Twee is dat we de gestelde vragen -- u heeft een paar honderd vragen gesteld in de nota naar aanleiding van het verslag -- allemaal buitengewoon uitbundig, keurig, grondig, Duits en degelijk hebben beantwoord. Echt iedere vraag die u heeft gesteld, is beantwoord en ieder getal waar u naar heeft gevraagd, is uitvoerig uitgeplozen. Prima, ik wil hier best de nota naar aanleiding van het verslag nog een keer aan u voorlezen, maar dat is best tijdrovend.

Drie is: ik heb u veel getallen genoemd die maar één ding vertellen, namelijk dat er heel veel huurders in de knel zitten. U noemt het een excès, maar het is geen excès; was het maar een excès. Ongeveer 40% van de particuliere verhuur vraagt te veel, meer dan is toegestaan op grond van het woningwaarderingssysteem. Meer dan de helft van de particuliere verhuurders in de sociale sector vraagt op dit moment te veel. Het is dus geen excès. Was het maar een excès; dan had je er, denk ik, ook met een wat lichter instrumentarium op kunnen ingrijpen. Maar het is geen excès. Tegelijkertijd doet meer dan de helft van de verhuurders, van de particuliere verhuurders ook, het prima. Zij vragen nu al een bedrag dat ook straks gewoon nog prima uit kan. Het is dus geen excès. Dat is het niet. Was het maar een excès. Het is veel groter dan dat. Tegelijkertijd doet meer dan de helft van de verhuurders het prima en kan dus kennelijk ook prima uit met de bedragen die straks nog steeds mogelijk blijken op grond van het woningwaarderingssysteem. Dat zijn de feiten.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

We komen op een interessant punt met elkaar, want dit verhaal strookt gewoon niet met die 240.000 woningen in het vrije segment, van die 1,15 miljoen die de minister zelf heeft genoemd als zijnde boven de €1.000; dat zal nu wel boven de €1.070 zijn, als je kijkt naar de inflatie. 240.000 woningen; dat heb ik in mijn bijdrage ook gezegd. Van die 240.000 zullen er ook een heel aantal in het vrije segment zitten. De minister geeft zelf aan wat een middeninkomen is en dat je met een middeninkomen voor €1.000 prima kunt huren. Het kan dus nooit meer zijn dan 240.000, zeker niet als je ziet dat er binnen die 240.000 ook nog heel veel meer woningen verhuurd worden

voor een hele nette prijs in het vrije segment. De minister kan het relateren aan het WWS, maar dat doet de VVD niet. Wij kijken naar een huurindex, zoals eerder aangegeven, om te kijken wat dan een reële huur is. Maar het kunnen er gewoon nooit meer dan dat zijn. Daar ging mijn vraag over en daar geeft de minister geen antwoord op.

Minister **De Jonge**:

De heer De Groot maakt plussen en minnen met getallen die in de nota naar aanleiding van het verslag staan, die ik, eerlijk gezegd, gewoon niet meer kan plaatsen. En dan vraagt hij mij vervolgens om daarop te reageren. Maar ik heb dat sommetje niet gemaakt. Dat vind ik een ingewikkeld gesprek worden. Ik geef u volgens mij de feiten zoals die bij ons bekend staan en ik wijs u er ook telkens op in welk onderzoek het staat. Dat is totaal transparant, maar u plust en mint daarmee op een manier die ik vervolgens niet meer goed kan volgen.

Feit is dat deze wet 300.000 huurders moet helpen om de maandelijkse huurrekening betaalbaar te houden. Wie zit daar dan in? Dat zijn voor een deel de mensen die erop vooruitgaan, doordat het woningwaarderingsstelsel dwingend wordt. Voor een ander deel zijn dat de mensen die erop vooruitgaan, doordat we ook de middenhuur gaan reguleren. Allebei ongeveer de helft. Dat maakt dat 300.000 mensen erop vooruitgaan. Wat gaan die mensen er gemiddeld per maand op vooruit? Dat is zo'n €190. Daarom zeg ik dat honderdduizenden mensen, die op dit moment in de knel zitten of te veel betalen, er door deze wet op vooruitgaan. Deze wet zorgt er dus voor dat honderdduizenden mensen erop vooruitgaan. Volgens mij is dat de eenvoud waarmee ik het heb proberen weer te geven.

Voorzitter. Als er nog aanvullende feitelijke vragen zijn, dan beantwoord ik die graag.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw beantwoording?

Minister **De Jonge**:

Dan ga ik naar het woningwaarderingsstelsel. Daar zijn best heel veel vragen over gesteld. Blok twee is dan de bescherming van de huurder. Ik begin dus met het woningwaarderingsstelsel om daarna door te gaan met de jaarlijkse huurprijsverhoging, de handhaving en de overgangstermijn.

Allereerst het woningwaarderingsstelsel. Hoe ziet het gemiddelde bedrag dat je erop vooruitgaat, eruit als je dat uitsplitst naar particulier en sociaal, en hoe kan dat? Dat is een vraag van mevrouw Welzijn. Het gaat dan over

gemiddeld €240 per maand. Dat moet ik even heel precies maken. We hebben namelijk twee soorten groepen die erop vooruitgaan door dit wetsvoorstel. De eerste groep die erop vooruitgaat, gaat erop vooruit, omdat het woningwaarderingssysteem dwingend wordt. Het is dan dus niet meer afdwingbaar in de zin dat je zelf je vinger bij de Huurcommissie op moet steken. Het wordt dwingend en daardoor gaat deze groep erop vooruit. Bij 163.000 mensen leidt dat tot een verlaging van hun huur met €145 per maand. Dat zijn deels woningen die nu al in het lage segment worden verhuurd, maar toch nog wel voor een te hoog bedrag per maand, ongeveer voor de helft. Deels zijn het woningen die nu in het vrije segment worden verhuurd en die straks in het lage segment worden verhuurd. Het zijn er allebei ongeveer 80.000.

Daarnaast gaan er mensen op vooruit, doordat de middenhuur als zodanig wordt gereguleerd. Zij gaan dus van het vrije segment naar het nieuwe gereguleerde middendeel van de huur. Die gaan er in prijs met €240 op vooruit. 95% van deze woningen zijn private woningen. Dat is op zichzelf ook logisch, want de meeste middenhuurwoningen en de meeste vrijhuurwoningen zijn natuurlijk private woningen. 5% is corporatiebezit. Gemiddeld genomen bedraagt de huurverlaging bij private woningen €253 en bij corporaties €72. Nogmaals, dat is best verklaarbaar, want het gros van de vrijhuurwoningen is natuurlijk in bezit van private verhuurders.

Over het amendement van de PvdA zijn een paar vragen gesteld, bijvoorbeeld: zou je nou meer minpunten kunnen toekennen aan slechte labels? Ik hoorde het verhaal van de heer De Hoop en hij zegt eigenlijk: we zouden die woningen sowieso al gaan uitfasen. Dat klopt, eind '28 voor de corporatiehuur en eind '29 voor de particuliere huur geldt er een verhuurverbod van E-, F- en G-labels. Maar zegt de heer De Hoop ...

Voorzitter, sorry. Ik zal de nummers erbij noemen, want anders is het niet meer te volgen. Ik heb het nu dus over het amendement op stuk nr. 30, eerder het amendement op stuk nr. 22.

Maar zegt de heer De Hoop: eigenlijk vind ik dat we al veel eerder een tochtkorting hadden moeten invoeren. Hij wilde namelijk al veel eerder een veel forsere korting op de huurprijs. De heer De Hoop weet dat ik altijd betoogd heb "pas nou op, ga daar niet een boetesystematiek van maken, want dat kan de Huurcommissie helemaal niet aan en dan krijg je een enorm gedoe bij de Huurcommissie". Daarom zegt hij later: laten we het dan verwerken in het woningwaarderingssysteem, zij het met een forsere korting dan waar tot op heden sprake van was. Het eerste wat daarvoor geldt is die balancing act waar ik al eventjes aan refereerde. Dat moet ik ook hier doen, omdat de minnen en de plussen natuurlijk heel erg tegen elkaar opwegen. Aan de andere kant snap ik wel dat de heer De Hoop dit doet, het gaat namelijk toch over een uit te faseren deel van de huurmarkt. Het is niet een deel van de huurmarkt dat er over tien jaar nog zal zijn. Het is een uit te faseren deel van de huurmarkt. Daarom denk ik dat dit op zichzelf genomen

in die balancing act minder ingrijpt. Als de Kamer dus strenger wil zijn voor de verhuur van woningen met slechtere labels, is dit inderdaad een mogelijkheid en zou ik daarover het oordeel aan de Kamer willen laten.

Dan hebben we het amendement op stuk nr. 32 van D66. Ook dat gaat over de labels.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, gaat het over het vorige amendement? Oké. De heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb een vraag naar aanleiding van dat amendement. We hebben in de Kamer veel debatten over de labels gehad, maar we hebben in het verleden ook veel debatten gehad over specifieke aspecten, bijvoorbeeld enkelglas. Dat vond een meerderheid van de Kamer de facto ook een gebrek. Kort geleden is daar nog bijval van de rechter bij gekomen, die het aanwees als "een gebrek". Hoe staat de minister tegenover het idee om aan specifieke negatieve punten zoals enkelglas minpunten toe te kennen in het WWS? Dat doet hij aan de pluskant ook, bijvoorbeeld voor airco's, waar ik nog vragen over heb gesteld waar de minister vast op terugkomt.

Minister **De Jonge**:

Wat ik ten opzichte van dat idee sterker vind aan het amendement-De Hoop op stuk nr. 30, is dat het amendement De Hoop in dezelfde systematiek blijft werken. Je hebt een energielabel dat iets zegt over de energieprestatie van de woning in het geheel, niet alleen over dat enkelglas maar ook over het verwarmingssysteem. Dat is de basis op grond waarvan wij de plussen en de minnen tellen in de woningwaarderingssystematiek. Als we enkelglas als gebrek aanwijzen en je zou voor die gebreken apart naar de Huurcommissie gaan, dan geldt voor die categorie gebreken een huurkorting van 60% van de huur. 60% van de huur minder betalen betekent vervolgens, nadat je die enorme berg aan bezwaren door bent bij de Huurcommissie, dat er voor de verhuurder wel heel weinig investeringsvolume overeind blijft om de verduurzaming van die woning aan te pakken. Ik zou dat eerlijk gezegd een onevenredige ingreep vinden.

Dan zegt de heer Grinwis natuurlijk: "ja, maar de rechter dan? En die zaak dan?" Het voert nu een beetje te ver maar die uitspraak kun je niet zomaar pars pro toto over de hele huursector uitsmeren, nog los van de vraag wat uiteindelijk de uitkomst gaat zijn in hoger beroep, want ik ga er een beetje van uit dat er hoger beroep wordt aangetekend. Ik wil niet aan jumping to

conclusions doen. Als ik moet kiezen tussen een huurkorting -- waar de heer De Hoop, eerlijk is eerlijk, met uw steun al best een hele tijd om vraagt -- en een labelinterventie zoals de heer De Hoop die nu voorstelt, dan zou ik die labelinterventie eigenlijk beter passend vinden bij de hele woningwaarderingssystematiek zoals we die kennen.

De voorzitter:

Akkoord. Dan gaan we naar mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb behoefte aan iets meer toelichting van de minister over die extra minpunten voor de labels. We zien namelijk twee sectoren, de corporatiesector en de particulieren. We zien het verschil, in het gemiddelde bedrag dat te veel gevraagd wordt maar ook in het tempo waarin beide sectoren verduurzamen. Corporaties gaan extra snel. Die gaan ook versneld van de labels E, F en G af. Die hebben in de NPA afgesproken dat zij gratis isolatie aanbrengen voor huurders. Ik snap dus niet helemaal waarom de minister het een goed idee zou vinden om in het generieke systeem, dat dan ook voor corporaties gaat gelden, extra kortingen of boetes voor slechte labels op te nemen.

Minister De Jonge:

Ik denk niet dat ik het als boete zou willen zien, want het is een woningwaarderingssysteem. Dat is eigenlijk de basis op grond waarvan de huurprijs mag worden berekend. In het voorliggende voorstel, dat dus met dit amendement zou worden gewijzigd, is een balans aangebracht tussen pluspunten voor betere labels en minpunten voor slechtere labels. Hoe ik dit amendement lees, is dat de heer De Hoop zegt: ik ga een extra stimulans zetten op het willen verduurzamen van die slechtere labels. U heeft helemaal gelijk dat het op dit moment in de corporatiesector heel hard gaat en in de particuliere sector nog niet zo hard. Sterker nog, zelfs van de subsidie die we daarvoor ter beschikking hebben gesteld, wordt tot op dit moment eigenlijk nog best heel weinig gebruikgemaakt. Ik kan me de aanmoediging van de heer De Hoop eerlijk gezegd dus wel voorstellen.

Zal die heel lang tot een negatief financieel effect leiden? Dat is niet mijn verwachting, want die woningen moeten natuurlijk überhaupt heel rap worden uitgefaseerd. Als we eind 2028 een verhuurverbod introduceren voor corporatiewoningen met E-, F- en G-labels en we dat vanaf eind 2029 voor de hele sector doen, dan gaat dat zo hard dat we dan al in rap tempo afscheid nemen van de slechtere labels. Mijn indruk is dat de aanmoediging van De Hoop alleen maar helpt om dat rapper te doen. Heeft dat structureel een

negatief effect op de manier waarop je die woningen kunt exploiteren? Nou, structureel eigenlijk niet omdat er vanaf het eind van het dit decennium sowieso al een verhuurverbod geldt voor E-, F- en G-labels. Een structureel negatief effect gaat hier dus niet van uit, een extra aanmoediging wel. De keuze die ik van de Kamer voorgelegd krijg, is eigenlijk ook een beetje: kies je liever voor dit of liever voor de reeds eerder aangenomen motie omtrent tochtkorting, waarbij je bijvoorbeeld enkel glas als gebrek aanmerkt. Ik vind dit eerlijk gezegd een beter systeem dan enkel glas als gebrek aanmerken.

De voorzitter:

Vervolgt u de beantwoording.

Minister De Jonge:

Dan ga ik naar het amendement op stuk nr. 32, over de labelsprongen en de huurbescherming. Ik wil niet per se ingaan op de techniek, maar ik vraag me af of de techniek al helemaal overeenkomstig de bedoeling van dit amendement is. Wat betreft de bedoeling van dit amendement zou ik best het oordeel aan de Kamer willen laten. Dat heeft hiermee te maken. Volgens mij is de kern van de vraag van de heer Paternotte als volgt. Ik toets even bij hem of ik het goed heb begrepen. Hij zegt dat er eigenlijk geen prikkel voor verduurzaming is als je een woning hebt die al net onder de maximumpuntengrens wordt verhuurd. Want als je dan zou gaan verduurzamen, mag je er toch niet meer voor vragen -- dat is één -- of raakt zo'n woning geliberaliseerd. Dat wil je eigenlijk allebei niet. Zou het dan toch mogelijk zijn om bij verdere woningverbeteringen een huurprijs boven die grens te innen? Ik snap dat. Volgens mij is dat op een goede manier mogelijk te maken. Als dat technisch ook op een goede manier in elkaar zit, dan kan ik daarover het oordeel aan de Kamer laten. Laat ik heel precies zijn. Dat geldt dan dus voor zittende huurders waarvan de verhuurder eigenlijk best de woning zou willen verbeteren. Alleen moet dat dan wel in de huurprijs worden verdisconteerd. Daar gaat het om. Het gaat over die groep. Bij een nieuwe huurder geldt dan natuurlijk dat die woning inmiddels meer waard is geworden en het puntenaantal hoger is. Dan is die woning wel geliberaliseerd. Dat hoort er dan bij. Dat is dan denk ik ook de financiële prikkel voor de verhuurder. Alleen, dat is pas zo vanaf het moment dat er een nieuwe huurder in komt. Dat zou dan volgens mij de zaak zijn. Ik check dat even bij de heer Paternotte.

De heer Paternotte (D66):

Op zich heeft de minister het amendement dan goed gelezen, want dat staat er inderdaad. Alleen heb ik daarmee nog niet duidelijk waar hij met het oog

op de techniek nog niet van overtuigd is. Maar ja, dit is op zich wel spiegelbeeldig de strafkorting aan de onderkant, waar de heer De Hoop mee komt. Dat is natuurlijk een vrij ferme prikkel bij de slechtelabelwoningen, die ook uitgefaseerd gaan worden. Dat is dus mooi. Dit is de prikkel die je aan de bovenkant wilt. De extra reden waarom je dit misschien nodig zal hebben, is dat er door de WOZ-cap die we invoeren, behoorlijk veel woningen op 186 punten zullen komen.

Minister **De Jonge**:

Fair enough. Die blijven dan hangen op die grens; dat klopt. Ik laat de juristen nog eventjes goed naar de techniek kijken en dan misschien ook nog contact hebben met Bureau Wetgeving. Ik laat de juristen daar even naar kijken.

De vraag die daarmee samenhang, ging over dit amendement, dus die heb ik dan gehad.

Zijn er nog andere mogelijkheden om verduurzaming van woningen die al verhuurd worden, aantrekkelijker te maken? Dat doen we natuurlijk door verduurzamingssubsidies te verstrekken via de SVOH, SVVE en ISDE. Daarnaast proberen we het instemmingsrecht van de huurder zo aan te passen dat het makkelijker wordt om complexen als geheel tot verduurzaming te brengen. We zijn dus ook nog wel met andere elementen bezig.

Dan vraagt mevrouw Vedder of je dat systeem dan niet moet verfijnen. Ik denk eerlijk gezegd dat we een best al verfijnd systeem hebben met die labels. Je ziet dat de betere labels pluspunten krijgen en de mindere minpunten. Ik denk dat dat een gedragsprikkel geeft die precies is wat je zou moeten willen.

De heer Grinwis vraagt om een betere inspectie van labels; voor '21 afgegeven labels zijn mogelijk niet juist. Ik denk dat er een misverstand is. Het vereenvoudigde energielabel was inderdaad mogelijk tot 2021, maar dat vereenvoudigde energielabel telde niet mee voor het woningwaarderingstelsel. In het woningwaarderingstelsel telde wel het gewone, uitgebreidere energielabel mee en speelde ook de energie-index een rol. Daar is altijd kwaliteitsborging op geweest. Tegelijkertijd weten we dat een aantal labels echt niet goed is afgegeven, soms te laag en soms te hoog. Daarom introduceren we publiek toezicht, mede naar aanleiding van een motie van mevrouw Beckerman en de heer De Groot. En daarom hebben we ook de mogelijkheid om gratis bij de Huurcommissie je label te laten checken op het moment dat je daar zorgen over hebt. Dus wanneer je denkt: tja, dit klopt niet, maar mijn huurprijs wordt er wel op gebaseerd. Dat zal waarschijnlijk vaak zijn als de huurder denkt: kennelijk geldt er nu voor deze woning een A-label, maar dat kan niet kloppen. Dan kun je dus naar de Huurcommissie om je label te laten toetsen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar dit is precies het punt: de minister legt de verantwoordelijkheid bij de huurder. Het is echter wel de vraag of dat bij zo'n energielabel terecht is. We weten allemaal hoe we die voor 2021 konden krijgen: je vulde even snel een lijstje in, iemand zette digitaal een stempeltje en hup, daar had je een energielabel. Als je je dubbele glas er nog niet in had zitten maar je was het wel van plan, kon je dat als het ware er al in zetten. Je moest maar afwachten of het echt daadwerkelijk ging gebeuren. Daar zit mijn punt. Er is geen misverstand van mijn kant. Maar met deze wet wordt het energielabel voor het eerst echt heel belangrijk in het vaststellen van de huurprijs. Ik hou een beetje mijn hart vast dat straks heel veel mensen op basis van te mooi geframede labels te hoge huurprijzen krijgen berekend.

Minister **De Jonge**:

Op zich snap ik dat. Daarom hebben we een systeem waarbij zowel de huurder zelf naar de Huurcommissie kan gaan, maar er ook een dwingend toezicht door gemeenten geldt. Dat toezicht zijn ze nu aan het vormgeven als gevolg van de Wet goed verhuurderschap. Ik denk dat deze beide toezichtarrangementen maximaal ten goede komen aan huurders.

Wat ik wel heel erg met u deel, is dat als je een steeds grotere economische waarde toekent aan labels, je ook wel steeds betere grond onder de voeten moet hebben bij die labels. Daar is echt nog wel een wereld te winnen. Die wereld proberen we ook te winnen. De labels van voor '21 tellen niet mee; dat ter geruststelling. Maar dan nog: ook in de labels na '21 zit weleens een afwijking. Ik geloof dat die afwijking nu -- althans: vorig jaar gemeten -- op 8% zit. Dat vind ik eerlijk gezegd nog steeds vrij hoog waar het een label betreft waar zo'n economische waarde aan wordt toegekend. Dat percentage moet dus naar beneden. De suggestie van Beckerman en De Groot om daar een publieke toezichthouder voor te introduceren nemen we over. Daarnaast zijn er allerlei andere bepalingen ter borging van de kwaliteit opgenomen -- mensen moeten eindeloos op cursus, moeten allerlei examens doen, er zijn steekproeven -- om tot op het niveau van de individuele labelaar te checken of die het eigenlijk wel goed doet. Ik denk dat dat ook terecht is, want nogmaals, er wordt nogal wat economische waarde toegekend aan zo'n label en het gaat echt soms mis.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Dan de WOZ-cap, een ander onderdeel van het woningwaarderingssstelsel. Dat is inderdaad aangepast. Misschien eerst even terug de geschiedenis in. Tot ik denk 2015 was de WOZ eigenlijk helemaal geen onderdeel van het woningwaarderingssstelsel. Ik hoor mevrouw Beckerman hier naast mij "mooi" fluisteren, maar ik weet niet of dat echt mooi is. Ik denk dat ik toch wat meer leun naar de kant van de heer Madlener, die zegt -- ik denk terecht -- dat je ook recht moet doen aan regionale verschillen. Die regionale verschillen werden eigenlijk miskend bij het buiten beschouwing laten van het woningwaarderingssstelsel. Dat remt onnodig de nieuwbouw in de grote steden; zeker als je een groter deel gaat reguleren, moet die nieuwbouw nog wel uit kunnen. Toen is er inderdaad een introductie gedaan van de WOZ als onderdeel van het woningwaarderingssstelsel. Dat is vanaf 2015 gebeurd. Dat had weer een ander negatief effect, namelijk dat de woningen versneld geliberaliseerd werden. Dat kon ook niet de bedoeling zijn. Toen is er toegewerkt naar een nieuw evenwicht en is er gezegd: we laten de WOZ onderdeel zijn van het woningwaarderingssysteem, maar we gaan het wel cappen op, inderdaad, de felbevochten 33%. Daar is heel lang over gesproken. Dat schijnt een heel levendig debat geweest te zijn. Gelukkig was dat allemaal voor mijn tijd. Uiteindelijk is het dus gecapt op 33%. Het is wel ingegaan tijdens mijn tijd, namelijk in 2022.

Ik denk dat daar een mooi evenwicht ligt. Kan je dat evenwicht ook anders vormgeven? Ja, dat zou kunnen. Je zou bijvoorbeeld de cap naar beneden kunnen halen. Dat is eigenlijk wat de heer De Groot voorstelt. Als je dat doet, maak je de regionale verschillen een minder groot onderdeel van het woningwaarderingssstelsel en, zou je kunnen zeggen, verslechtert de businesscase in Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag en in eigenlijk alle andere grote steden. Als je dat doet, verslechtert je dus de businesscase in grote steden. Het lijkt een kleine technische aanpassing, maar het is dus een vrij reële, serieuze aanpassing in de businesscase.

Er zit nog een andere verandering in waarvan ik de worsteling goed begrijp. U zegt namelijk: "De WOZ-cap zat eerst op het maximum van de sociale huur. Nu is die WOZ-cap opgetrokken naar de nieuwe reguleringsgrens, namelijk de 186 punten. Als je dat doet, zijn er dus woningen die dankzij die WOZ-cap nog net in de sociale sector geduwd waren, maar die zonder die WOZ-cap in het middensegment worden geduwd. Moet je dat dan wel willen?". Daarover zal ik maar gewoon eerlijk zijn: ik heb naar allerlei alternatieven gekeken, maar het is me niet gelukt om iets werkbaars te vinden dat ook nog goed is. U heeft dat ook geprobeerd in de amendementen, zie ik. Ik ga daar zo op in, maar ik vind dat er eigenlijk geen alternatief tussen zit dat goed werkt. Ik zal proberen om dat goed toe te lichten, maar het is wel erg technisch.

Die WOZ-cap gaat in vanaf het moment dat je de maximum puntengrens aantikt. Pas vanaf dat moment gaat hij tellen. Daarvoor telt de WOZ-waarde als geheel mee in de woningwaardering. Als je dus een ruimer segment gaat

reguleren en je zou dit zo laten, zeg je eigenlijk: de WOZ telt volledig mee bij sociale huur, maar juist bij de middenhuur, dus juist daar waar we ons zorgen maken over de businesscase, telt die WOZ-cap eigenlijk zwaarder mee dan bij de sociale huur, want die 33% blijft staan en doortrekt eigenlijk de hele middenhuursector. Dat voelt eigenlijk niet eerlijk. Sterker nog, het verslechtert de businesscase voor de middenhuur dusdanig dat je je echt moet afvragen of die dan nog rond komt, of het dan nog uit kan.

Is het een probleem dat er woningen verschuiven van het sociale segment naar het middensegment? Eigenlijk niet zo, zeggen wij. Althans, dat zeggen wij als we alle wijzigingen van het WWS in ogenschouw nemen. Als je alle wijzigingen, alleen van het WWS, dus niet van het reguleren van de middenhuur, gaan er meer woningen van het vrije segment naar sociaal dan andersom. Het is dus niet zo dat er daardoor heel veel woningen verloren gaan. De teller staat zo dat de aanpassingen in het WWS uiteindelijk betekenen: plus 11.000 woningen voor het sociale segment. Dat heeft alles te maken met het doortikken van de labels. Dus als u het amendement van De Hoop aanneemt, ga ik ervan uit dat er nog wat meer woningen richting het sociale segment zullen worden geduwd. Dat zal het effect zijn van alle wijzigingen. Er is inderdaad wel een klein effect van het aantal woningen dat doorschuift van het sociale segment naar het middensegment. Een andere reden waarom ik dat niet per se problematisch vind is: dat blijven nog steeds gereguleerde woningen. Het zijn geen woningen die opeens de vrije huur in gaan; het blijven nog steeds gereguleerde woningen, alleen niet meer net onder de 146, maar daarboven.

Dan is er nog een andere aanpassing van de WOZ-cap, namelijk de WOZ-capval. Tja, we zouden de techniek in gaan duiken, en dat doen we dus ook. De WOZ-capval betekent eigenlijk dat de WOZ-cap gaat gelden zodra je de maximumhuurpuntengrens aantikt. Daardoor kan je terug kukelen in aantal punten. De ene woning van -- laten we zeggen -- 146 punten is in het huidige stelsel op 146 punten gereguleerd. Een woning die eigenlijk 147 punten aantikt en die dus kennelijk op 1 punt net ietsje beter is, tikt die WOZ-cap aan. Daardoor kukelt die een eind naar beneden en wordt die dus eigenlijk voor een lagere prijs verhuurd dan de woning van 146 punten. Dat heeft iets oneerlijks. Dat heeft ook iets gekks. Dat leidt tot onverklaarbare verschillen, ook tussen en binnen de steden. Wij hebben dus gezegd: als je die WOZ-cap aantikt, zorgt die ervoor dat die je op de grens houdt; maar je valt daarna niet nog eens naar beneden terug. Anders zou als gevolg daarvan een betere woning voor een lagere prijs moeten worden verhuurd.

Dat brengt mij bij de appreciatie van de amendementen. Allereerst hebben we het amendement op stuk nr. 21 van de PvdA over de WOZ-cap verlagen naar 25%. Dat zou ik dus niet doen, omdat dat het gevonden evenwicht op die 33% verstoort.

Dan hebben we het amendement van de SP op stuk nr. 31, dat zegt: een WOZ-cap van 20% voor woningen tot 187 punten. Dat amendement

verandert dus eigenlijk de WOZ-cap. Daarbij gaat die namelijk voor alle woningen gelden tot een bepaalde grens. Ook dat verstoort het evenwicht. Ik vrees dat het er juist ook toe gaat leiden dat verhuurders in wat duurdere gemeenten geen woningen meer zouden willen bouwen.

Dan het amendement van D66 en CU. Daarin herken ik het meest de zoektocht die we zelf ook hebben doorgemaakt, namelijk als het gaat om die dubbele cap. Maar die leidt echt -- dat was althans onze conclusie toen -- tot het verstoren van dat evenwicht.

De **voorzitter**:

Dit gaat over het amendement op stuk nr. 34 toch?

Minister **De Jonge**:

Ja, dit gaat over het amendement op stuk nr. 34. Excuus. Dit leidt eigenlijk tot het zwaarder aanslaan van de middenhuursector op een manier die problematisch is; dat denken wij in ieder geval.

Dit was het hele subblok WOZ-cap.

De **voorzitter**:

We moeten het heel even helemaal goed afronden. Dus het amendement op stuk nr. 34 krijgt ook het oordeel ontraden?

Minister **De Jonge**:

Ja. Ontraden, ja.

De **voorzitter**:

Dat is gewoon even voor de administratie. De heer Grinwis van de ChristenUnie en daarna de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor de zorgvuldige reactie van de minister. Ik denk dat we op één punt toch bij elkaar kunnen komen en dat is op het laatste punt. De truc die hij bij 186 punten heeft toegepast, namelijk dat woningen niet terugvallen tot ver onder 186 punten, kunnen we toch ook bij 147 punten toepassen? Dus ik vraag de hulp van het ministerie om het amendement daarop aan te passen

om dat argument te omzeilen en om het amendement op dat punt te verbeteren. Dat is één.

Twee. Het tegenargument van de minister over die labelkorting en dat woningen daardoor terugvallen in het sociale argument, snijdt geen hout, want dat is een incidenteel en tijdelijk effect. De afspraak is namelijk gewoon dat alle woningen tegen het eind van de jaren twintig geen slecht label meer mogen hebben. Die veren dus allemaal weer terug het middensegment in. Het enige echte tegenargument van de minister is dus geen structureel tegenargument, maar een tijdelijk tegenargument. Maar als je het politieke kapitaal ziet dat inderdaad is ingezet om tot dit moeilijke compromis te komen een aantal jaren geleden, denk ik: alsjeblieft, laten we zuinig zijn op sociale huurwoningen, temeer daar de wachtlijsten voor sociale huurwoningen eerder toenemen dan afnemen.

Het is eerste is dus meer een hulpvraag. Het tweede is dat het tegenargument geen structureel effect heeft, maar slechts tijdelijk.

De voorzitter:

Wat is daarop uw antwoord?

Minister De Jonge:

Er zijn natuurlijk veel meer argumenten. Als je de effecten beziet op de samenstelling van de betaalbare huurvoorraad, dan zie je dat met de introductie van dit wetsvoorstel het aantal sociale huurwoningen en het aantal middenhuurwoningen toeneemt. Mijn stelling is dus dat ondanks het feit dat er nu enkele woningen door die cap heen schieten, er met het aannemen van de wet onder de streep meer sociale huurwoningen zijn dan zonder het aannemen van de wet. Dat is één.

Twee. Een ander argument dat ik gebruikte om hierover niet heel erg bezorgd te zijn, is dat die woningen dan niet onmiddellijk in het vrije segment zitten, maar eigenlijk in het middensegment terecht komen en daarmee nog steeds prima gereguleerd zijn. Er gaat juist een wat vloeiender lijn ontstaan tussen gereguleerde woningen in het sociale segment en het middensegment. Daardoor wordt ook de doorstroming wat normaler en logischer dan nu het geval is. Boven de €800 zie je nu nauwelijks een woning tot het moment dat je weer bij de €1.000 of €1.100 bent aangekomen, want pas daar beginnen er weer huurwoningen beschikbaar te komen. Doorstroming vanuit de sociale sector is er op dit moment eigenlijk niet.

Dan die dubbele cap. Met de WOZ-capval hebben wij voorkomen dat een woning die eigenlijk beter is, door de WOZ-cap voor een lagere prijs verhuurd mag worden. Wat u wilt, is eigenlijk het omgekeerde, namelijk dat de woning die nu gecapt was door de WOZ-cap, niet het middensegment in kan

schieten. Dat zou eigenlijk betekenen dat je de cap twee keer moet gebruiken. Dan is toch de vraag hoe dat technisch moet gaan werken. Wij kregen dat in ieder geval conceptueel niet goed bij elkaar. Wij hebben toch geworsteld met een beetje hetzelfde idee als u had, namelijk: laten we binnen het sociale segment houden wat we nu hebben en laten we dan vervolgens weer een nieuwe WOZ-cap introduceren voor het middensegment. Maar dat gaat niet goed, want vanaf het moment dat die WOZ-cap wordt geïntroduceerd, geldt die gewoon. Dan is toch de vraag wanneer je hem er dan weer afhaalt. Als je zegt dat hij gewoon blijft gelden tot en met het einde van de regulering van de middenhuur, dan zou je kunnen zeggen dat de middenhuur door de WOZ-cap zwaarder belast blijft dan het hele sociale segment. Die verdeling is ook niet eerlijk. Daarnaast komt het in de businesscase gewoon niet uit. Dat is natuurlijk het belangrijkste argument om het niet te doen. Nog los van dat er redenen zijn om het niet te doen, kregen wij het technisch ook gewoon niet goed uitgewerkt. Zou het helpen als ik onderweg naar woensdag nog iets aanlever op schrift, bijvoorbeeld in reactie op dit amendement?

De **voorzitter**:

Ik denk dat de heer Grinwis zich vooral uitgedaagd voelt, maar daar wel positief tegenover staat. U staat positief tegenover een schriftelijke uitleg en u ziet het als een uitdaging om het amendement aan te scherpen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, zeker. Ik ben nog wel benieuwd naar dat tegenargument dat slechts tijdelijk van aard is. Daar is de minister nog niet op ingegaan.

Minister **De Jonge**:

Ik heb gezegd dat er nog veel meer argumenten zijn. Het ene argument is dat je sowieso meer sociale huurwoningen overhoudt. Het tweede argument is dat die woning wel een gereguleerde woning blijft, ook als die woning geen sociale huurwoning meer is omdat hij door de WOZ-cap heen schiet of althans, omdat die cap eigenlijk op een andere puntengrens wordt gelegd. Daar waar zo'n woning nu het vrije segment in schiet en je je dus zorgen hebt te maken, hoeft je dat in het nieuwe stelsel wat minder te doen, omdat die woning gewoon een gereguleerde woning blijft.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik zie ook uit naar de nadere toelichting vóór woensdag. De minister zegt dat het amendement ingaat op een probleem dat hij niet zo heel erg ziet, omdat

er door de aanpassing van het WWS en überhaupt door deze wet natuurlijk meer woningen zijn die onder de huurprijsbescherming van de sociale sector gaan vallen. Aan de andere kant is het doel van deze wet natuurlijk dat we niet alleen de middenhuur versterken, maar ook de sociale sector. Ik vroeg me af of het effect binnen en buiten de grote steden niet wat disproportioneel zal zijn als je zegt dat je de WOZ-cap niet nodig hebt bij de 148 punten die we nu hebben staan. Ik kan me zomaar voorstellen dat op de plekken waar de WOZ het hoogste is de woningen ook wat sneller zullen doorschieten naar de middenhuur, terwijl datgene wat je er in de sociale sector juist bij krijgt misschien weleens disproportioneel wat meer buiten de grote steden kan liggen. Oftewel, dat zou een argument kunnen zijn om de route uit het amendement van de heer Grinwis en mij nog eens wat nader te laten bestuderen.

Minister **De Jonge**:

Of juist niet, omdat ik denk dat de heer Madlener dan gelijk gaat krijgen. Hij zegt namelijk: als je daarmee de businesscase ... Nee, dat is niet het slechtste argument. Dat is een heel goed argument. Ik denk dat hij terecht zegt dat de businesscase in steden als Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag toch al moeilijker rond is te krijgen. Als je dit zou doen, dan druk je eigenlijk de businesscase naar beneden en dan komt die moeilijker rond. Ik denk, want dit is zo ongelofelijk technisch ... Wij zijn er niet uit gekomen, laat ik dat maar eerlijk zeggen. Wij hebben er best lang over gesproken. Theoretisch vond ik het best logisch om met een dubbele cap te werken, maar we zijn er niet uit gekomen hoe dit conceptueel werkend te krijgen valt. Dat is één. Twee. Ik ben bezorgd over wat dit doet met de businesscase voor middenhuur, met name in de grote steden. Maar laat ik het zo doen. Er is behoefte, zo voel ik, om hierover avondvullend verder te spreken terwijl de rest aan het uitchecken is. Ik ga op schrift de pros and cons van deze benadering goed weergeven. Ik zal proberen de foto van wat dit betekent voor een willekeurige stad als Amsterdam zo goed mogelijk te maken. Ik zal de bewegingen tussen de sectoren die hiervan het gevolg zijn nog eens goed wegen, structureel en incidenteel. Incidenteel wat betreft de labels en bijvoorbeeld het dwingend maken. Dat drukt ook een aantal woningen naar beneden. Ik zal dat goed in beeld brengen. Een leuk klusje, toch? Gaan we doen.

De **voorzitter**:

Ik ga eerst naar de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, die eerder zijn hand opstak dan u, meneer Madlener.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik merk, maar dat zal de minister niet verbazen, dat ik toch moeite blijf hebben met de WOZ-cap, die nog steeds vrij willekeurig aanvoelt. Het is toch een soort onderhandeling geweest in Rutte III waar die 33% uit is gekomen. Daar moeten we ons toe verhouden. De minister geeft aan: de businesscase krijg je anders niet rond. Maar ten opzichte van zijn eerdere wetsvoorstel is ook de nieuwbouwopslag wel verhoogd. Je zou dus kunnen zeggen dat er al een beweging is geweest naar de verhuurders in het kader van de businesscase. Ik denk dat het voor de grote steden goed is om op 25% of iets dergelijks te zitten. Daarmee voorkom je dat die 100.000 of 160.000 woningen die anders in het sociale segment zitten er misschien uit worden geduwd. Ik ben gewoon bang dat we in de grote steden segregatie krijgen, ook met de Wet versterking regie volkshuisvesting, waarvan de consequentie kan zijn dat er qua sociale nieuwbouw de komende tijd meer buiten de steden wordt gebouwd dan in de grote steden. Ik merk dat ik mij toch echt zorgen maak over dat evenwicht, juist in die steden, om segregatie te voorkomen en ervoor te zorgen dat het sociale aanbod op peil blijft.

Minister **De Jonge**:

Daar wil ik toch op reageren. Het is waar wat de heer De Hoop zegt: er is ooit voor 33% gekozen en nu hebben we ons de hele tijd tot die 33% te verhouden. Dat klopt, en dat snap ik ook. Tegelijkertijd is die 33% ingebed in het geheel van hoe het woningwaarderingstelsel heeft te functioneren. Bij de doorrekening is gekeken wat dit betekent voor de rentabiliteit, voor het evenwicht van het sociale midden, voor de verschuiving tussen de deelsectoren. Daarbij is telkens het geheel bezien en is de 33% meegenomen. Die balans, zowel in de businesscase als in de verhouding tussen de beide segmenten, verandert natuurlijk wel op het moment dat je ook aan de WOZ-knop zou draaien. Dat is één. Twee. Ik begrijp de zorg of het sociale segment straks nog wel groot genoeg is. Die begrijp ik heel erg goed. Maar feit is dat met de aanneming van de Wet betaalbare huur het sociale segment groter wordt. Het middensegment wordt groter, maar het sociale segment ook. Dat gebeurt door verschillende elementen, namelijk door de labels, maar ook bijvoorbeeld door het dwingend maken van het WWS. Het sociale segment wordt dus sowieso groter. De vraag is hoeveel groter, maar het wordt sowieso groter. De balans van alleen het WWS, nog los van de regulering van de middenhuur, is dat er meer sociale woningen bij komen. Dat is de balans, maar er gaan woningen heen en weer tussen die beide segmenten. Dat is nu eenmaal waar. Ik denk dat ik de heer De Hoop, moge het zo zijn dat hij zich verlustigt in een verdere verdiepende weergave van de effecten van de WOZ-cap, gelukkig kan maken met de brief die ik zojuist aan de heren Grinwis en Paternotte heb toegezegd naar aanleiding van hun amendement. Ik kan daarin best een nadere reflectie geven op het amendement van de heer De Hoop, want in die schriftelijke reactie wil ik toch even wil ingaan op de werking van dubbele caps en op de effecten in de

verschuiving tussen de beide segmenten van de betaalbare huurwoningen. Daarin kan ik ook meenemen wat het effect zou zijn van die 20%.

De heer **Madlener** (PVV):

Dit WWS-stelsel is al behoorlijk ingewikkeld en ik denk dat we het vooral niet ingewikkelder moeten maken. Ik wil de minister daarom vragen om in de brief in te gaan op de eenvoud van het systeem. Het wordt snel te ingewikkeld. Ik vind het voor de mensen eerlijk gezegd nu al te ingewikkeld. Straks begrijpen zij er helemaal niks meer van en hebben we niets bereikt.

Minister **De Jonge**:

Het is inderdaad knap ingewikkeld. Laten we het voor eenvoudige ministers niet nog ingewikkelder maken, zou ik bijna willen zeggen. Dank voor deze oproep. Ik zal daar goed op in proberen te gaan in de brief die wordt gebakken. Ik zou er alvast mee beginnen, zeg ik tegen mijn ambtenaren, want anders is die vast niet op tijd klaar.

Dan de werking van het WWS voor de monumenten. Wat er nu in het WWS zit, is een generieke ophoging van 50 punten voor monumenten. Daar gaan we vanaf. Dat doen we expres. Het is best heel gek dat er voor kleine woningen in monumenten een hele monumentenopslag van 50 punten geldt. Die tikt natuurlijk veel harder door bij kleine woningen dan bij grote woningen. Daarom kiezen we voor een proportionele benadering. Wijzelf kiezen voor 30%. Het amendement van D66 zegt: kies nou voor een iets hogere opslag. Ik zou daar prima mee uit de voeten kunnen. Met 35% in plaats van 30% wordt denk ik wel tegemoetgekomen aan een deel van de bezwaren van de monumenteneigenaren, die best dikke brieven hebben geschreven. Het oordeel over het amendement op stuk nr. 35 zou ik daarmee aan de Kamer willen laten.

Het amendement op stuk nr. 19 zegt: doe maar gewoon helemaal niets van die verandering van het systeem en houd het gewoon bij wat we hadden, namelijk die 50 punten. Dat vind ik niet helemaal fair, want dat benadeelt met name de huurders van kleine woningen in die monumenten. Dus het amendement op stuk nr. 19 ontraad ik en over het amendement op stuk nr. 35 zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten.

Mevrouw Vedder vraagt hoe het zit met "onzelfstandig" en "zelfstandig" en vraagt hoe zij dat moet zien in relatie met het duurzaam gemeenschappelijke huishouden. Uit onderzoek van een aantal jaren geleden, volgens mij van de NOS, blijkt dat steeds meer verhuurders het WWSO proberen te omzeilen met groepscontracten, terwijl het eigenlijk gaat om kamerverhuurders. Dan is er gewoon een woning met meerdere kamers. Daar zitten dan meerdere kamerhuurders in, maar er wordt dan verhuurd onder het reguliere WWS met

een soort friendscontract, een soort groepscontract. Daar waar het eigenlijk gewoon kamers zijn, geldt voor de woning als geheel dat zij dan zo'n grote, dure woning zou zijn dat zij in het vrije segment valt. Dan kan de huurprijs daarmee dus worden opgehoogd en vervolgens weer gedeeld door vijf of zeven. Dat zou je dan doen in de vorm van een friendscontract. Dat kan, omdat er op dit moment eigenlijk een onvoldoende duidelijke definitie wordt gebruikt bij de toepassing van het woningwaarderingstelsel. We willen dit omzeilen van het WWSO voorkomen. In de tweede nota naar aanleiding van het verslag zijn daar veel vragen over gesteld. Daar hebben we ook op gereageerd. Wij hebben begrepen dat een deel van de kritiek is dat woningdelen nu moeilijker wordt gemaakt. Het antwoord is: nee, dat is niet zo. Je mag nog steeds die friendscontracten prima gebruiken, maar als iets eigenlijk kamerverhuur is, moet je dat ook als kamerverhuur willen zien. Vandaar die definitiekwestie. We willen de definitie daarmee niet alleen verduidelijken, maar ook gelijkmaken in alle wetten. De definitie in het Burgerlijk Wetboek en de definitie in de Huisvestingswet moeten dus gelijke definities zijn. Dat maakt het straks voor de Huurcommissie en voor de gemeente ook eenduidiger in de handhaving ervan. Dit willen we dus graag aanpassen.

Mevrouw Beckerman vraagt of in de plannen met een grens van 186 punten vooral kleine woningen met een goed energielabel of grote woningen met een slecht energielabel gereguleerd gaan worden. Die vraag gaat eigenlijk vooral over nieuwbouw. Er kan liberalisatie voorkomen bij een hoge WOZ-waarde, dus op sommige plekken in sommige grote steden, en bij een A++-label. Dat zal niet voor elke nieuwbouw gelden, maar dat kan wel voorkomen. Juist voor bestaande woningen stimuleert deze wet juist de verduurzaming. Dat is een bescherming tegen een hogere energierekening. Dit geeft een positief effect op de woonlasten. Dat hebben we beoogd met deze aanpassingen in het woningwaarderingstelsel.

Valt een groot deel niet buiten de regulering en moet die regulering eigenlijk niet verder gaan? Kijkend naar wat uiteindelijk wordt gereguleerd en wat niet, denk ik dat er slechts een klein percentage overblijft. Volgens mij is dat na regulering 8% of zelfs nog minder; ja, 4% à 5%, na regulering. Ik denk dus niet dat je kunt zeggen dat een te groot deel niet onder deze regulering valt; ik geloof niet dat dat aan de orde is. We hebben die grens ook heel bewust op 186 punten gelaten, omdat wij willen kunnen blijven uitleggen dat de regulering een proportionele interventie is in relatie tot het eigendomsrecht. Daarvoor hebben we gekeken wat eigenlijk de inschatting zou kunnen zijn van het aantal mensen die zijn aangewezen op de middenhuur. Wij schatten op grond van het Woononderzoek in dat dat er tussen 400.000 en 500.000 zijn. Een deel van de huurders zou eigenlijk veel liever willen kopen. Dat zijn 140.000 huishoudens. We moeten dus eigenlijk sturen op in ieder geval meer dan 400.000 reguliere middenhuurwoningen. Als je de grens hoger zou leggen, zou het aandeel gereguleerde woningen waarschijnlijk hoger komen te liggen. Dan wordt het weer steeds moeilijker om uit te leggen dat het nog

steeds een proportionele ingreep is in het eigendomsrecht. Het amendement op stuk nr. 14, dat ertoe strekt de puntengrens tot 231 punten te verhogen, ga ik om die reden dus ontraden. Het zou slechts een geringe toegevoegde waarde bieden, maar zou, kijkend naar de argumentatie, mogelijkerwijs wel kunnen worden aangemerkt als een te grote inbreuk op het eigendomsrecht.

Waarom niet nog meer minpunten in het woningwaarderingssysteem, bijvoorbeeld bij schimmel? Bij schimmelvorming, ernstige schimmelvorming, is eigenlijk sprake van een gebrek. Dat moet je dus niet in het woningwaarderingssysteem willen onderbrengen, maar gewoon als gebrek aanhangig kunnen maken bij de Huurcommissie. Dat is dan een gebrek in de C-klasse. Dat betekent een huurverlaging tot 60%. Dat is best wel een forse interventie, als die aan de orde is.

Dan de vraag om de airco achterwege te laten. Daarbij is gekeken naar een balans tussen verduurzaming, comfort voor de huurder en investeringskosten. Uit het oogpunt van verduurzaming zou je zeggen dat je beter niet extra apparaten aan de muur kunt hebben, maar bijvoorbeeld dikkere muren of zonwering of wat dan ook. Er worden alleen punten toegekend aan airco's met een grote energie-efficiëntie. Hoe efficiënt de koeling is, zit ook in het label, dus op die manier wordt gestimuleerd dat de koeling zo efficiënt mogelijk wordt ingevuld. Voor het comfort voor de huurder is het natuurlijk wel degelijk prettig als er een airco kan worden gebruikt, althans in die woningen die heel warm worden in de zomer. Dat de verhuurder daar een investering in doet, is dus juist heel sympathiek. Dat kost hem geld en ik denk dat de huurder er best wat voor over heeft als er een airco aan de muur hangt. Daarom hebben we deze er wel onderdeel van gemaakt. Alles bij elkaar kom je uit op een toegepaste waardering van een heel bescheiden aantal punten, namelijk één punt per vertrek, met een maximum van twee punten, dus dat is een hele bescheiden plus op de huur die je zou mogen vragen. Ik denk niet dat het gedragseffect ervan is dat je overal airco's aan de muur gaat zien; ik denk dat dat niet opgaat.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb een hele korte opmerking. Steeds meer mensen gebruiken die airco ook als elektrische verwarming. Zeker als je wat zonnepanelen op je dak hebt, is dat heel efficiënt en heel slim. Ik snap niet waarom dat hier tegen wordt gewerkt. Dat gaat gewoon volgens je eigen aansluiting. Dan kan je prima een aircootje aanzetten in sommige ruimtes. Ik zou het niet begrijpen als dat juist eruit gefietst wordt. Volgens mij is het een hele goede manier van verwarming en koeling ook nog. Mooi toch?

Minister **De Jonge**:

Nee, daarom. Het is ook een hele bescheiden bijdrage in het geheel van de puntentelling, dus ik denk dat dit allemaal prima in balans is; daar heb je dat woord weer.

Voorzitter. Ik ga naar de jaarlijkse huurprijsverhoging. Dat is een subje onder het beschermen van de huurder. Hoe verhoudt deze wet zich tot de Wet-Nijboer? Is het niet eerlijker om de laagste van de twee aan te houden? Dat was de vraag van de heer De Hoop. Ik denk dat we dat debat vrij uitvoerig hebben gehad, dus laten we dat ook niet helemaal overdoen. Ik vind het belangrijk als deze wet duidelijkheid biedt aan investeerders. Ik denk dat de laagste van de twee als een wisselend jaarlijks anker voor de indexatie, niet bijdraagt aan de duidelijkheid en de voorspelbaarheid voor beleggers en voor investeerders. Dat zal betekenen dat men misschien wel meer risico's inprijst en dat betekent altijd dat de businesscase verslechtert. Dat zal uiteindelijk vaker leiden tot projecten die niet doorgaan in plaats van wel doorgaan. Hier moet juist sprake zijn van zekerheid, of saaiheid, zou ik bijna zeggen.

Waarom hebben we gekozen voor cao-loon in plaats van CPI? Dat is omdat je bij inflatie altijd ziet dat eerst de CPI omhooggaat en dit daarna wordt gecorrigeerd in de loonontwikkeling. Dan weet je: als je de loonontwikkeling volgt, hebben mensen dat al gemerkt in hun portemonnee en kunnen ze dat bedrag makkelijker betalen. Ik denk dat het succes van die indicator zich in de afgelopen jaren al heeft bewezen, bijvoorbeeld in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), waarin we die afspraken hebben gemaakt. In het jaar dat er een absurde inflatie was, hebben we toch een hele acceptabele loonontwikkeling gezien. Nu mensen die loonontwikkeling daadwerkelijk hebben doorgemaakt, maken zij ook een huurontwikkeling door die dan weer past bij de loonontwikkeling die ze al op hun bankrekening hadden staan. Die is nog steeds hoog, dat hebben we ook vaker gememoreerd met elkaar, maar wel betaalbaar. Waarom weten we dat? Omdat mensen die loonontwikkeling al hebben doorgemaakt. Dus ik vind die loonontwikkeling zelf wel charmant.

Waarom nou plus 1% voor middenhuur en voor de vrije sector, dus niet voor de corporatiesector, want deze wet reguleert natuurlijk alleen de middenhuur? Omdat plus 1% een compensatie is voor de woningverbetering die je ook van verhuurders verwacht. De compensatie in de inflatie of de geldontwaarding wordt gewoon geboden met de indexatiesystematiek. Alleen, je zou willen dat de verhuurder de compensatie voor woningverbetering, onderhoud et cetera ook kan terugverdienen, want anders zal hij niet erg aangemoedigd worden om die woning daadwerkelijk goed te onderhouden. Daarom denken wij dat het fair is om te zeggen: cao-loonontwikkeling plus 1%. Dat is ook wel een balanskwesitie, in de zin dat je het woningwaarderingstelsel en de indexatiesystematiek zo inregelt dat je op de langere termijn prima uit kunt met de verhuur zodat je rendement op je investering op peil blijft, en je ook nog steeds in staat wordt gesteld om je onderhoud te doen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Misschien komt de minister er nog op, maar het begint natuurlijk wel een ratjetoe te worden: sociale huur cao min een half, middenhuur cao plus 1. En dan hebben we nog de wet-Nijboer die we pas verlengd hebben. De inconsistentie zit niet alleen tussen die diverse domeinen en wetten maar ook binnen de wet. Het gaat mij om de situatie waarin je aan de maximaal redelijke huur zit. Het WWS zit al aan de top en dat wordt ieder jaar geïndexeerd met de inflatie. Dus dan is mijn vraag wat betreft die mogelijkheid van maximale huurstijging: als je aan de max zit van het WWS, wat kun je dan nog? Voor investeerders gaan er dus twee boodschappen van de wet uit. Enerzijds is dat de boodschap van plus 1 voor huurstijging en anderzijds het WWS dat meestijgt met de inflatie.

Minister **De Jonge**:

Het woord "ratjetoe" zou ik zelf nooit in de mond hebben durven nemen, maar een ratjetoegevoel kreeg ik wel een beetje bij het amendement van vorige week. Want daarvoor was het eigenlijk een buitengewoon consistent stelsel. Voor de sociale huur is dat de cao-loonontwikkeling plus 0%. Voor de verhuurder als geheel is het min 0,5%, maar goed dat is alleen een boodschap voor de corporaties en niet voor de huurder. Dus de huurder kan daar geen rechten aan ontleen en voor de corporaties geldt dat wel. Waarom geldt dat voor de corporaties wel? Omdat het leidt tot een autonome huurquoteverbetering voor de mensen met de laagste inkomens. Dus ik denk dat dit best een heel goed idee is. Waarom is gekozen voor het cao-loon? Omdat het cao-loon altijd eerst op de rekening staat voordat je hogere huur moet betalen. Het is volgens mij dus een heel goed uitlegbaar verhaal. We hebben datzelfde cao-loon ook willen gebruiken voor de middenhuur. Zodoende hebben we voor de hele sector een vergelijkbaar indexatieanker. De puntprijzen moet je natuurlijk op de CPI indexeren omdat de CPI ook doortelt in de puntprijzen. Het is dus logisch dat je dat zo doet. Daar merkt verder trouwens niemand iets van. Alleen de verhuurders merken daar wat van en die weten heus dat we het WWS op basis van de CPI indexeren. Alleen, de maximale jaarlijkse huurprijsstijging gaat op cao-loon, te weten plus 0% voor de sociale sector en plus 1% voor de middensector. Ik denk dat dit een heel consistent en heel uitlegbaar systeem is. Ik zou dat ook heel graag zo willen houden. Dat maakt ook dat ik het amendement op nr. 6, hoezeer ik het ook begrijp, om die reden zou willen ontraden. Het doet namelijk twee dingen. Ten eerste kiest het laagste van de twee. Zo'n wisselend anker lijkt mij moeilijk voorspelbaar voor een belegger. Ten tweede is het zonder opslag. Wat is dan het punt van die opslag? Klopt het dat het zou kunnen zijn dat je aan de max zit binnen het WWS en dat je die opslag niet zomaar kunt doorvertalen in een hogere huurprijs? Dat klopt als je aan de max zit maar je kunt wel sneller naar die max toe groeien op het moment dat je de ruimte hebt van indexatie plus 1%. Als je daar nog een eindje onder

zit, kun je daar nog wel naartoe groeien. Dit garandeert een plus die jaarlijks wordt mogelijk gemaakt.

De **voorzitter**:

Over welk amendement heeft u het nu?

Minister **De Jonge**:

Nr. 6.

De **voorzitter**:

Wij hebben geen nr. 6

Minister **De Jonge**:

Ik heb hier "nr. 6" staan

De **voorzitter**:

Dan kijken we het even na.

Minister **De Jonge**:

De heer De Hoop en ik begrijpen elkaar, maar als de rest van de samenleving ons niet begrijpt is dat op zich problematisch natuurlijk. We zoeken nog even het goede nummer erbij.

De **voorzitter**:

Bij ons begint het bij nr. 10. De heer Grinwis wil waarschijnlijk antwoord op zijn vraag of het niet heel ingewikkeld wordt als we met verschillende plussen en minnen gaan werken en het WWS bovendien ook werkt met een indexatie. Is dat een goede samenvatting van uw vraag, meneer Grinwis?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, dank u wel. Als je wel cao-loon plus 1 hebt maar niet WWS plus 1 hebt, dan is dat een theoretische maatstaf als je grosso modo aan de maximaal redelijke huur zit. Dan kun je niet met meer dan inflatie verhogen.

Als cao en inflatie op lange termijn gelijk vallen, is die plus 1% een puur theoretische waarde in het wetsvoorstel van de minister. Dat is wat ik aan hem voorlegde. Dat is wat je vanuit investeerders ook hoort: dan zit ik aan mijn maximaal redelijke huur; dan is de maximale huurstijging van meneer De Jonge een theoretische waarde.

Minister **De Jonge**:

Dat is eigenlijk het tegenovergestelde van het amendement van de heer De Hoop. Die zegt juist: schrap de plus 1% maar en maak daar 0% van. Fair enough. Dan gaan we het even uitsorteren. Is het consistent? Ik denk dat het behoorlijk consistent is. Voor alle indexaties waar huurders ook echt mee te maken hebben, is het cao-loon als basis plus 0% voor de sociale huur en plus 1% voor de middeldure huur. Dat is dus consistent. Het WWS wordt gewoon met de CPI geïndexeerd, omdat dat ook de kostendrijvende factor is voor de uitgaven die een verhuurder moet doen. Dat is volgens mij logisch. Daar merkt een huurder trouwens helemaal niks van. Dat is gewoon iets wat wordt geïndexeerd voor de verhuurder. Vervolgens is dan nog de vraag: heb je als verhuurder echt iets aan die plus 1% of niet? Dat hangt ervan af hoe hoog de huur nu is. Als die al helemaal tegen de max aan zit, biedt de indexatie inderdaad geen ruimte. Als je er nog een eindje vanaf zit, biedt de indexatie de ruimte om naar het maximum toe te groeien. Het maximum WWS heeft dus uiteindelijk de huurder te beschermen. Je kunt niet boven de bescherming die het WWS biedt aan indexatie doen. Dat klopt.

De heer **Flach** (SGP):

Toch nog even daarop inhakend. Het is heel technisch, maar door dat verschil jaag je toch iedereen naar de bovenkant van het puntensysteem? Onder het maximumaantal punten mag je dus plus 1% doen. Ben je aan de bovenkant aangekomen, dan ben je aan de inflatie gebonden. Dan jaag je dus uiteindelijk iedereen naar de bovenkant van dat gebouw. Daar zit een soort plafond.

Minister **De Jonge**:

Toch is dan de vraag: hoe zou je het anders willen? Het is waar dat als je onder dat plafond zit, je sneller naar dat plafond toe kunt kruipen. Dat klopt. Maar stel dat je het anders zou doen. Stel dat je de plus 1% zou schrappen, zoals in het amendement van De Hoop. Ik denk dat je dan geen recht doet aan de kosten die je als verhuurder moet maken. Stel dat je zou zeggen dat je ook omhoog zou moeten kunnen als je aan het maximum zit. Dan krijg je uiteindelijk een nieuwe gap tussen het gereguleerde segment en het niet-gereguleerde segment. Dan ontstaat er een nieuw gat tussen wat in het

gereguleerde segment mag worden gevraagd en daarboven. Via indexatie kan dan aan het maximum worden getornd. Je groeit door het maximum, door het plafond heen. Dan is het effect van het stellen van dat maximum ook weg.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, ik hoop niet dat dit als extra interruptie wordt geteld. Ik ben namelijk niet duidelijk geweest in mijn vraag, dus die verduidelijk ik graag. Je kunt er natuurlijk ook voor kiezen om dat plafond met inflatie plus 1% te laten groeien, waardoor je de WWS-punten gelijk laat lopen met de stijging die je kunt maken als je nog niet aan het maximum zit.

Minister **De Jonge**:

Maar dan trek je het middensegment toch weer los van het sociale segment? Op dit moment zit er een gap van honderden euro's per maand tussen het sociale segment en wat daarop volgt. Er bestaat natuurlijk nog geen echt middensegment. Datgene wat je als midden qua prijs zou kunnen zien, wordt in rap tempo kleiner. Dat slinkt gewoon. Dit zorgt ervoor dat je weer een serieus middensegment krijgt in aansluiting op de sociale sector. Als je zou zeggen "de sociale sector laten we zo, maar de middenhuur mag plus 1% per jaar groeien, weglopen van het sociale segment", dan krijg je toch weer een nieuwe gap tussen het sociale segment en het middensegment? Dan loopt toch het hele woningwaarderingstelsel de lucht in? Oké, met een procent per jaar, maar toch. Het loopt dan harder weg dan de inflatie. De plus 1% kan inderdaad nooit verder gaan dan wat het woningwaarderingstelsel aan maximumontwikkeling mogelijk maakt. Dus wanneer kun je ten volle gebruikmaken van de plus 1%? Als je nog niet aan het maximum zit. Als je wel al aan het maximum zit, is het inderdaad de indexatie. Is dat terecht? Ja, dat is eigenlijk ook terecht, want het maximum in de puntprijs is niet voor niks het maximum in de puntprijs. Dat vind ik dus eigenlijk wel een terechte consequentie van het gekozen systeem.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Het is lekker technisch allemaal, voorzitter. We gaan naar 2.3, de handhaving. Dit maakt ook handhaving door gemeenten mogelijk, dus niet meer alleen op het moment dat je zelf je vinger opsteekt en je binnen zes

maanden na het sluiten van het huurcontract meldt bij de Huurcommissie. Dit maakt ook handhaving door de gemeente mogelijk.

Hoe gaan huurders en verhuurders chocola maken van alle verschillende regels? Dat is een vraag van de heer Grinwis. Ik snap eigenlijk wel wat de achtergrond van die vraag is, want zelfs als beleidsdebat is dit al best complex en technisch. Het is aan de Huurcommissie om het straks allemaal in heldere voorlichting te vertalen naar huurders, corporaties en verhuurders. Het is voor verhuurders en corporaties natuurlijk de bedoeling dat men dat intern allemaal goed weet te vertalen. Dat is echt wel een klus. Er zal dus fors moeten worden ingezet op de communicatie, op handreikingen, op een goed uitvoeringstraject door gemeenten. Het zal ook best eventjes duren voordat dat daadwerkelijk goed is geland, ook bij bijvoorbeeld handhavingsteams van de gemeente. Maar dat maakt het wel extra belangrijk dat we eenduidigheid nastreven, bijvoorbeeld in onze definitie -- daar ging het net over bij de samenstelling van huishoudens -- of in onze indexatiesystematiek, want dat maakt het uitlegbaar. Straks gaan we het nog hebben over de nieuwbouwopslag. Ook dat moet een uitlegbaar en navolgbaar systeem blijven, want inmiddels is het inderdaad complex genoeg geworden, dus laten we ook een beetje oog houden voor de uitvoering. Dat deel ik eigenlijk wel.

Gaan we de communicatie vergemakkelijken? Ja. De heer Grinwis heeft daar een aantal elementen voor bedacht, zoals het toegankelijker maken van de huurprijscheck. We bereiden een hele communicatiecampagne voor. De huurprijscheck wordt bijgewerkt en toegankelijker gemaakt, ook op basis van klantonderzoek dat is gedaan. Die versie is dan ook beschikbaar voor mobiel en tablet. Daarnaast is er natuurlijk het klantcontactcentrum van de Huurcommissie, waar de telefoon doorgaans roodgloeiend staat. Dat zal bij de introductie van deze wet niet anders zijn, denk ik eerlijk gezegd. Ook gemeenten kunnen hun mensen natuurlijk bijstaan met alle huurteams die ze hebben.

Verwacht de minister een hausse aan zaken bij de Huurcommissie? Dat is een vraag van de heer Grinwis. Nou, de taak van de Huurcommissie zal verzaamd worden. Dat is wel echt zo, want de hele middenhuur komt eronder te vallen, terwijl dat nu nog niet zo is. De Huurcommissie heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet, middelen gekregen om een behoorlijke schaa sprong te maken. Ik geloof dat het uiteindelijk gaat om 70 fte, echt een grote club mensen die erbij komt bij de Huurcommissie, en dat is ook nodig, want anders gaan we weer terug. Men heeft nou net alle wachtlijsten weggewerkt. Toen ik aantrad lagen er echt stapels klaar die nog in de wacht zaten om afgehandeld te worden. Men heeft al die stapels weggewerkt en ik wil voorkomen dat er nieuwe stapels ontstaan. Men doet daar echt fantastisch werk. Ik ben er afgelopen week nog op bezoek geweest. Men krijgt daar hele concrete hulpvragen en men kan ook heel concreet hulp bieden. Ik wil dat dat ook gaat gelden voor de middenhuursector. Maar het is een gigantische klus voor de Huurcommissie, dus het is goed om daar oog voor te hebben en te houden.

Dan de servicekosten. Daar heeft mevrouw Vedder echt een terecht punt, denk ik. We zien dat de servicekosten in toenemende mate onderdeel worden van de strategie van verhuurders, maar ook van het probleem dat huurders hebben, want probeer nog maar eens uit te vogelen waar je allemaal wel en niet aan had moeten meebetalen. Mevrouw Beckerman heeft daar heel vaak aandacht voor gevraagd, ook in de schriftelijke vragen. We werken eraan om de servicekostenprocedure verder te vereenvoudigen, bijvoorbeeld door het limitatief maken van het Besluit servicekosten, dus door vast te leggen welke onderdelen wel en niet onder de servicekosten geschaard mogen worden. Het doel daarvan is om een vereenvoudiging te krijgen. Volgens mij is het een toezegging aan u geweest dat ik dat wettelijk ga verankeren. Dat was een toezegging aan mevrouw Beckerman of aan de heer Grinwis; dat weet ik eigenlijk niet meer, maar ik heb het in ieder geval toegezegd bij de Wet goed verhuurderschap. Voor de zomer gaat er een wetsvoorstel naar de Raad van State.

Dan het amendement op stuk nr. 28. Ik ben heel blij dat ik dat oordeel Kamer kan geven. Het is een heel ingewikkeld amendement, maar het gaat om de vraag of je die leges nou niet in grotere mate voor rekening zou kunnen laten komen van de veroorzaker van die leges. Dat is volgens mij de financiële prikkel die hiermee wordt geïntroduceerd. Ik denk dat het eigenlijk heel prima is om deze prikkel op deze manier door te voeren. Dat was het amendement op stuk nr. 28.

Dan nu het amendement op stuk nr. 29 over toegang tot de Huurcommissie voor de servicekosten in de vrije sector. Ik vind dat fair en een goed idee. Het is natuurlijk wel weer een uitbreiding van de taak van de Huurcommissie. Dat kan wel, maar dat moet dan wel ook een beetje volgordelijk zijn. Ik hoop dus niet dat het weer een nieuwe hausse wordt vanaf juli. Ik zou daarom willen zeggen dat het om nieuwe contracten moet gaan, maar op die manier staat het dus ook in het amendement. Daar staat echt in dat het gaat om de nieuwe contracten die worden aangegaan in de vrije sector. En dan kan ik het oordeel over dit amendement op stuk nr. 29 ook aan de Kamer laten.

De overgangstermijn. Ik denk dat het heel belangrijk is om dat zo precies als mogelijk te schetsen, want dat heeft ook sterk te maken met de hele redeneerlijn rondom het eigendomsrecht. Ik ben daarmee gekomen bij 2.4, voorzitter.

De **voorzitter**:

Jaja. Maar de heer Madlener wil nog even terug naar 2.3, de handhaving.

De heer **Madlener** (PVV):

De gemeenten krijgen vanuit Den Haag ontzettend veel extra taken op hun bordje, maar we willen nog veel meer. We willen dat ze veel meer woningen bouwen en veel meer gronden omzetten in woonlocaties. Dat is al een enorme klus. Ze zijn ook bezig met het opdringen van asielzoekers aan mensen en met het plaatsen van windmolens in de achtertuin van mensen. Dat gebeurt allemaal tegen hun wil, want het zijn nare dingen voor de mensen. Worden die gemeenten niet een beetje overvraagd? Hoe zit het met de ambtelijke capaciteit?

Minister **De Jonge**:

Het is terecht dat u daarnaar vraagt, want de vraag aan gemeenten is inderdaad heel erg fors. Op het fysieke domein is dat sowieso het geval. Dat is ook heel breed, want het voorzien in voldoende opvanglocaties is maar een van die aspecten. Er wordt bijvoorbeeld ook veel meer werk gemaakt van actief grondbeleid. Ze moeten daadwerkelijk weer volkshuisvestelijk beleid gaan voeren en een toezichtstaak gaan vervullen in het kader van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huren. Het zijn inderdaad hele forse taken.

Voor de uitvoering van de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting krijgen de gemeenten overigens fors extra geld. In die combinatie gaat er denk ik zo'n 100 miljoen uiteindelijk naar de gemeenten. Dat is dus deels voor de Wet betaalbare huur en deels voor de Wet versterking regie. Dat is echt wel een forse bijdrage, maar het is waar dat gemeenten daar ook veel werk voor hebben te doen. Gemeenten zitten verder natuurlijk ook gewoon met het arbeidsmarktvragestuk dat hierbij speelt. Kun je überhaupt wel de mensen vinden? Dat is denk ik eigenlijk nog wel het spannendste.

Laten we eerlijk zijn: het over veel werk gaat. Maar het punt is wel dat het werk is waarvan je niet kunt zeggen: "laat maar zitten dan" of "doe het maar niet als je het moeilijk vindt om mensen te vinden". Het is gewoon werk dat gedaan moet worden en veel van dat werk is juist bij gemeenten het beste onder dak gebracht. Ik vind wel dat we gemeenten ook goed moeten helpen met handreikingen en dergelijke. Dat kan bijvoorbeeld ook met flexpools bij de woningbouwproductie. Je wilt immers niet dat gemeenten die een heel kleine fysieke afdeling hebben en toch wel kansen hebben voor woningbouw, die kansen laten liggen door een gebrek aan mensen. Ik zou graag zien dat dat veel meer ondersteund wordt door de provincie. In die ondersteuning wordt ook voorzien middels de flexpoolregeling.

Zo proberen we dus te helpen, maar de taak is fors. Dat klopt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik hoor dat de minister eigenlijk zegt: er is misschien zelfs wel een probleem bij die gemeenten. Ik denk dat dat zo is. Ik denk dat heel veel gemeenten echt overvraagd zijn. En we kunnen natuurlijk ook minder taken bij de provincie neerleggen. Al die asielzoekerscentra willen mensen helemaal niet. Al die windmolens willen mensen niet. Is het dan niet handig dat de minister zegt: weet je wat, jullie krijgen er een taak bij, die huren controleren, maar met die windmolens, die asielzoekers en dat heel snel verplicht van het gas af gaan we even stoppen.

Minister **De Jonge**:

Het punt is natuurlijk dat mensen, denk ik, wel graag een duurzame energievoorziening willen. Althans, ze willen überhaupt graag een energievoorziening. Als het gas stopt, zul je toch wat anders moeten. En dan zul je toch een warmtenet moeten hebben of hier en daar een windmolen. Ja, daar ontkom je niet helemaal aan. De meeste zetten we trouwens in de Noordzee en ik denk dat dat al wat helpt. Die staan dus niet in de achtertuin maar in de Noordzee en daar is dan ook geen enkele gemeente druk mee. Maar het is waar.

Asielzoekerscentra. Het is waar dat de meeste gemeenten die liever niet willen, maar het punt is natuurlijk wel dat je mensen ook niet in het gras kunt leggen. Het is gewoon waar, dat is een enorme struggle, zowel in de huisvesting van statushouders als in de huisvesting van asielzoekers. Natuurlijk, we moeten toe naar een veel beheerster groei. Dat is allemaal ook waar, maar in de tussentijd kun je mensen niet in het gras leggen. Je zult dus wel iets moeten.

Ik ga naar de overgangstermijnen. Mevrouw Beckerman vraagt hoe nou uit te leggen is dat deze wet niet voor zittende huurders geldt. Hij geldt wel voor zittende huurders. Ik denk dat ik dat goed moet toelichten. Er zijn eigenlijk drie situaties. Je hebt woningen met een huurprijs tot die €879. Daar gaat het dwingend maken per direct in. Dat zijn woningen die weliswaar te duur worden verhuurd maar nog wel steeds onder die €879 blijven. Daar geldt geen overgangstermijn. Onze redenering daarbij is dat iedereen, ook de verhuurder, had kunnen weten dat deze woning sowieso voor een sociale huurprijs verhuurd had moeten worden volgens het WWS. Dus gaat het direct in, zonder overgangstermijn. Bij een andere categorie is wel een overgangstermijn voorzien, namelijk de categorie van zittende huurders die niet hebben gereageerd binnen die termijn van zes maanden die nu in de wet staat. Daardoor hebben ze een huurcontract gekregen dat uitgaat van een huur boven de sociale huurgrens, maar eigenlijk hebben ze een woning die onder de sociale huurgrens verhuurd zou moeten worden. Daarvan hebben wij gezegd dat daar een overgangstermijn van één jaar voor geldt. Dat is een balanskeuze. Ik ga daar zo nog nader op in. De derde categorie is de categorie die nu in het vrije segment huurt maar met de introductie van de regulering van de middenhuur eigenlijk een middenhuurwoning huurt. Die

gaat in per ingangsdatum nieuw contract. Je hebt dus drie groepen. Voor een van de drie geldt: ingang bij een nieuw contract. Voor de andere twee groepen geldt: ingang per direct.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister deelt een mooi tweetje, of een x'je tegenwoordig, waarin hij schrijft: "Wonen met je dochter op 45 vierkante meter voor ruim €1.000 per maand terwijl de woning eigenlijk maar €650 mag kosten. Met de Wet betaalbare huur gaan huurders zoals Nathalie weer een eerlijke huur betalen." Wat betekent deze wet nou voor Nathalie en haar dochter?

Minister **De Jonge**:

Excuus, ik had mijn microfoon aan laten staan. Ik hoop dat we wel samen in beeld waren, want dan weet iedereen wie deze vraag heeft gesteld. Mevrouw Beckerman stelt een terechte vraag. Nathalie valt in de tweede categorie. Het is een woning die eigenlijk sociaal verhuurd had moeten worden. Daarvoor had ze eigenlijk binnen zes maanden haar vinger moeten opsteken bij de Huurcommissie, maar ze wist helemaal niet dat die regel bestond en de verhuurder wist dat misschien wel maar heeft gedacht "wat niet weet, wat niet deert, dus we zeggen het lekker niet", dus wordt de huurwoning nu voor €1.000 verhuurd, terwijl het eigenlijk €600 zou moeten zijn. Had ik in zo'n geval ook voor een overgangstermijn van nul jaar kunnen kiezen? Het valt een beetje in de categorie die Grinwis benoemde: liberaliseren is makkelijker gedaan dan het weer terugdraaien ervan, omdat het ook gaat over verworven rechten. Je zou kunnen redeneren dat het een verworven recht van de verhuurder is dat deze woning duurder wordt verhuurd. Waarom? Omdat de wettelijke regeling destijds was dat je binnen zes maanden moest reclameren. Als je dat niet gedaan had, had je kennelijk je recht verspeeld en kon de woning duurder worden verhuurd. Zo zou je kunnen redeneren.

Met deze nieuwe wet onder de arm vind ik dat je ook anders zou kunnen redeneren, ook passend bij het eigendomsrecht. Ik vind dat je zou kunnen zeggen: nee, die woning is eigenlijk al die tijd veel te duur verhuurd geweest, terwijl de verhuurder op zijn minst werd geacht de wet te kennen en ook wist dat de woning zo veel eigenlijk niet waard was. Met de nieuwe regulering en ook de nieuwe toepassing van het dwingend maken van het

woningwaarderingstelsel gaat gewoon een nieuwe huurprijs gelden en geldt er een overgangstermijn van een jaar. Er is een amendement van de heer Flach. Misschien moeten we dat er gelijk even bij pakken, want dat raakt hier aan. Er was ook een vraag van mevrouw Vedder op dit punt: zou een jaar extra niet fair zijn? Het amendement van de heer Flach gaat over de vraag of de overgangstermijn voor dat dwingend maken van het WWS voor de middelste categorie niet naar vijf jaar zou moeten. Daarmee geef je de ondernemer de kans om hierop te anticiperen. Eerlijk gezegd vind ik dat iets te veel meedenken met deze ondernemer. Waarom? Omdat deze ondernemer best al die tijd had kunnen weten dat hij een woning verhuurt voor een prijs die de woning helemaal niet waard is. Prima, één jaar even wennen aan de nieuwe werkelijkheid zou je kunnen zien als een faire overgangstermijn. Langer dan dat vind ik zelf moeilijk om nog als faire overgangstermijn te zien.

Neem even de situatie van die moeder bij wie ik op bezoek ben geweest. Een heel klein woninkje waar ze €1.000 voor betaalt. Deze wet is juist bedoeld voor deze groep, om die beter te beschermen. Dan vind ik één jaar overgangstermijn verdedigbaar vanuit de optiek van het eigendomsrecht. Maar langer dan dat vind ik eerlijk gezegd zelf best moeilijk om uit te leggen, althans niet zozeer aan de verhuurder maar aan de huurders, die dus langer moeten wachten. Misschien is het ook wel goed om te kijken naar hoeveel het er dan zijn. Uit mijn hoofd gezegd vallen er 163.000 huurders onder het dwingend maken van het WWS. 163.000. Ongeveer de helft daarvan, een dikke 80.000, gaat van het lage segment naar een lager bedrag binnen dat lage segment, met een overgangstermijn van nul jaar. Nog een dikke 80.000 huurders gaat van het vrije segment naar het lage segment; daarvoor geldt een overgangstermijn van één jaar. De rest, dat is 157.000 huurders, gaat die lagere prijs pas betalen bij ingang van de regulering van de middenhuur. Er zijn dus drie categorieën. De eerste categorie is 80.000, de tweede categorie is 80.000, de derde categorie is 157.000. Zo zijn die segmenten verdeeld.

De voorzitter:

Dan geef ik eerst het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat betekent dus dat Nathalie en haar dochter nog €4.000 meer gaan betalen, want dat is dan het verschil. Ze betalen nu €1.000. Dat moet €650 worden, met een beetje geluk. Dan betalen zij dus nog meer dan €4.000 te veel. Maar de grootste groep mensen, die 157.000, die moeten dus ook echt wachten op een nieuw huurcontract. Dat is precies het probleem waar wij het over hadden. Dat zijn namelijk ook heel veel Nathalies en heel veel dochters en voor hen is het risico best wel groot dat zij op deze manier nooit die

nieuwe woning gaan vinden of dat we een enorm verhuiscircus aan het optuigen zijn.

Minister **De Jonge**:

Maar wat je ook wilt ... Ik kom dan toch op de categorie die Grinwis op het oog heeft. De huurmarkt liberaliseren, zoals vanaf 1989 is gedaan, is veel makkelijker te doen dan de geest nu weer terug in de fles te krijgen. Dat is ook echt zo. Wat wij moeten doen, moet ook altijd een verantwoorde relatie houden met het eigendomsrecht. Daar is een aantal vragen over gesteld. Misschien is het goed om daar toch iets over te zeggen. Ik heb weleens een heel lijvige brief gestuurd over het eigendomsrecht. Dat was omdat de heer Klaver daarnaar vroeg. Dat werd een soort afstudeerscriptie, laat ik het zo maar zeggen. Die zal ik niet helemaal herhalen maar de korte samenvatting daarvan is als volgt. Het eigendomsrecht is natuurlijk verankerd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, maar wanneer mag je daarin ingrijpen? Als de maatregelen voorzien zijn bij wet, als de maatregelen noodzakelijk zijn en geschikt met het oog op een legitiem doel. Het moet daar dus een relatie mee houden. En als er voldoende rekening is gehouden met de fair balance tussen het belang van de een en het belang van de ander. Er moet dus een fair balance zijn tussen het belang van de huurder, de betaalbaarheid, en het belang van de verhuurder, dat in juridische termen "het ongestoord genot van het eigendom" heet.

Belangrijk is daarbij de term "fair balance". Uiteindelijk zal die fair balance ook worden getoetst door de rechter. Stel je voor dat wij hier als wetgever zouden zeggen: wij vinden het eigenlijk wel fair dat alles gewoon in één keer ingaat, zowel voor de mensen die nu in een laag segment huren en binnen dat lage segment een paar honderd euro omlaag gaan, als voor de mensen die nu in het vrije segment huren, terwijl het eigenlijk een sociale huurwoning in de lage sector had moeten zijn; en voor de mensen die van het vrije segment naar de middenhuursector zouden gaan. Stel dat we dat zouden vinden en dat we als wetgever zouden zeggen: alles in één keer, alles per juli aanstaande. Dan sluit ik niet uit -- of sterker nog, dan is er een gerede kans -- dat er sowieso een rechtszaak wordt gestart en dat die rechtszaak nog wordt gewonnen ook, als wij onvoldoende rekening hebben gehouden met dat eigendomsrecht en vooral met de fair-balancekant van dat eigendomsrecht. Ook daarom denk ik dat het goed is om daar daadwerkelijk rekening mee te houden. Want het reguleren van de middenhuur is echt iets nieuws. Dat is echt iets nieuws wat we nu gaan doen. Je wilt eigenlijk dat je als eigenaar van een huurwoning nog één keer de mogelijkheid hebt om zelf te overwegen of je die huurwoning bijvoorbeeld wilt blijven verhuren. Volgens mij zei mevrouw Welzijn dat ook. Dat gaat dus over het creëren van handelingsperspectief. Dat is er wel bij wisseling van een huurder, maar dat is er niet op het moment dat het gaat over de zittende huurder. Dat vinden we niet erg bij categorieën die van laag naar laag gaan. Dat had altijd al gereguleerd moeten zijn. Bij van

vrij naar laag had het ook altijd al gereguleerd moeten zijn. Ik denk dat dat moeilijker verdedigbaar is bij die groep die van vrij naar midden gaat, want midden is een nieuwe categorie te reguleren huurwoningen. Dat is dus echt iets nieuws, ook in relatie tot het eigendomsrecht. Vandaar dat we daar kiezen voor een ingangsdatum bij nieuwe contracten. Dat vinden wij een fair balance.

De **voorzitter**:

Dan geef ik voor de orde van het debat het voorzitterschap weer over aan mevrouw Beckerman van de SP.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de Flach voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Dit is best wel een lastig punt voor de SGP, want in een wet regelen we natuurlijk niet waar onze persoonlijke sympathieën liggen. Ook verhuurders waarvan de minister zegt "ze hadden kunnen weten dat een woning lager verhuurd had moeten worden", hebben recht op een fatsoenlijke behandeling door de wetgever, of daar nu wel of niet je sympathie ligt. Wat ze deden was nu eenmaal volgens de wet. Het valt me op dat de minister zich in zijn verdediging van deze termijn van slechts een jaar bedient van een soort anekdotische bewijsvoering van mevrouw Nathalie op aangeven van mevrouw Beckerman. Dus ik zal ook op dezelfde manier reageren. Ik heb bijvoorbeeld een casus binnen gehad van een ondernemer die een woning verhuurd heeft tegen een te hoge prijs, in de woorden van de minister. Dat is met goedkeuring van de huurders, want die kunnen het prima betalen. In het huidige voorstel zouden zij dus terugvallen naar een veel lager bedrag -- dat is leuk voor hen, maar dat is niet per se nodig -- terwijl de verhuurder eigenlijk nauwelijks mogelijkheden heeft om daar iets mee te doen. Hij kan ze er niet uit zetten, dus hij wordt jarenlang met scheefhuurders opgescheept. En hij kan de woning ook niet verkopen, omdat die woning verhuurd is tegen een relatief laag bedrag. Dus zo'n in dit geval kleine ondernemer zit gewoon ook echt klem. Daarom kun je inderdaad aan de ene kant zeggen: we doen het bij nieuwe huurcontracten. Dat is het ene uiterste. Maar een jaar is natuurlijk helemaal niks. Ik denk dus aan een fatsoenlijke termijn van vijf jaar. Binnen die vijf jaar kan zo'n huurder ook om zich heen gaan kijken en denken: ik zit hier veel te duur; met die nieuwe wet van minister De Jonge

heb ik andere kansen om goedkoper terecht te kunnen. Dus in die vijf jaar lost het probleem zich ook zelf op. Maar dan heb je in ieder geval een fatsoenlijke overgangstermijn voor juist die 80.000 vaak kleine ondernemers die je hiermee hard raakt.

Minister **De Jonge**:

Kijk, het is waar dat hier ook een weging speelt. Het is hier echt een kwestie van wat je het zwaarst laat wegen. Ik denk dat bij het gros van de woningen die te duur verhuurd worden ... Ik durf te zeggen "te duur". Die €1.000 voor die 45 vierkante meter is misschien wat anekdotisch, maar ik zou willen dat het de enige anekdote was die je zou kunnen vertellen. Ik vrees dat je toch vrij dicht in de buurt komt van die 80.000 anekdotes die je zou kunnen vertellen als het gaat om woningen die in de sociale huur verhuurd hadden moeten worden, maar toch in de vrije sector verhuurd worden. Van de particuliere sociale huurwoningen weten we dat ruim meer dan de helft te duur verhuurd wordt. Die worden ofwel binnen dat lage segment te duur verhuurd ofwel echt vrij verhuurd, waar het eigenlijk sociale woningen zijn.

Dan heb je natuurlijk altijd het fenomeen: hadden huurders dan niet hun vinger op kunnen steken? Ja, dat is waar. Maar dat durfden ze natuurlijk vaak niet te doen. Zeker niet toen tijdelijke huurcontracten nog helemaal de norm waren, waren ze er in groten getale beducht voor dat ze daarmee op straat zouden kunnen komen te staan. Hadden verhuurders dan niet de wet moeten kennen? Het is echt niet zo dat alle verhuurders willens en wetens een te hoge huur vragen. Zeker niet. Dat ga ik ook niet beweren. Maar een deel van hen natuurlijk echt wel. Die dachten ook wel: mooi dat er niet is gereageerd binnen die zes maanden.

Dat heb je allemaal te betrekken bij deze afweging. Wij hebben die afweging zo gemaakt dat we zeggen: een jaar is fair. Dat vinden wij een fair balance. Kun je ook een andere fair balance maken? Ja dus, want mevrouw Beckerman zegt: helemaal niet nog een jaar; gewoon in één keer. En u zegt: eigenlijk zou ik vinden dat je daar vijf jaar de tijd voor moet nemen. Ik vind dat dan weer veel. Nul jaar vind ik heel weinig en ik vind vijf jaar dan weer veel. Wij leggen de cesuur bij één jaar. Nogmaals, ik snap dat u vraagt of je daar niet ook een andere balans in kan vinden. Ja, daar kan je ook een andere balans in vinden maar dan moet je wel tegen 80.000 huurders zeggen: het duurt nog wat langer voordat je op de zegeningen van de Wet betaalbare huur kunt rekenen.

De heer **Flach** (SGP):

Maar mijn punt zit nu echt even bij de verhuurders. Er is al genoeg sympathie uitgesproken voor de huurders en die heb ik ook voldoende, maar we moeten ook echt wel scherp durven kijken naar de belangen van met name kleine

verhuurders. Hun handelingsperspectief in dit soort casussen is vrijwel nul. Er is huurbescherming. Ze kunnen de huurders er niet uit krijgen, tot in lengte van jaren niet, en ze kunnen niet verkopen. Dit zijn gewoon mensen die knel zitten. Daar vraag ik ook enige ruimte voor. Misschien zou de minister zijn oordeel over dit amendement even willen uitstellen, zodat ik de komende dagen in overleg met het ministerie kan kijken waar we uit kunnen komen, op een zodanige manier dat we juist die kleine groep die echt knel komt te zitten doordat ze geen handelingsperspectief hebben, kunnen helpen.

De voorzitter:

De minister. We vragen in dit blokje ook nog om een oordeel over de amendementen op de stukken nrs. 16 en 23.

Minister **De Jonge:**

Ja, die kom ik vanzelf tegen. Dan de vraag over het uitstellen van een oordeel: als de teller op vijf jaar blijft staan, dan denk ik dat u al een beetje kunt voorspellen wat mijn oordeel zal gaan zijn. We hebben een vrij bewuste keuze gemaakt voor een overgangstermijn van een jaar. Ik zeg er wel bij dat daar in valt te kiezen en dat er ook net een beetje anders in valt te kiezen. Dat kan altijd. En u bent medewetgever, zeg ik er ook bij. Dus dat kan.

Dat was dus het amendement op stuk nr. 10 van de SGP. Dan heb ik nog het amendement op stuk nr. 16. Dat zegt eigenlijk dat voor alle huurders die van het vrije segment naar het nieuwe middenhuursegment gaan max een jaar zou moeten gelden. Dat ga ik dus ontraden omwille van die relatie met het eigendomsrecht. Ik denk dat dat moeilijker te verdedigen is omdat dat echt gaat over een nieuw te reguleren segment. Ik vind dat je als wetgever meer handelingsperspectief moet bieden aan verhuurders.

Dan het amendement op stuk nr. 23, dat voorstelt om de regulering van de middenhuur ook te laten gelden voor bestaande huurovereenkomsten in plaats van alleen voor nieuwe, waarbij dan een overgangstermijn zou gelden van twee jaar. Hiervoor geldt eigenlijk een beetje dezelfde redenering. Omdat je hier echt een nieuw segment introduceert en eigenlijk herwint op het geliberaliseerde deel, zul je je ook echt rekenschap moeten geven van de verplichtingen die op de overheid rusten op grond van het eigendomsrecht. Dat maakt dat ik ook dit amendement ontraad.

Dat brengt mij aan het einde van blokje twee.

De voorzitter:

Aha. Dan gaan we naar blok drie. Even voor de Kamerleden, dat betekent dat we pas twee van de vier blokken hebben gehad terwijl het kwart voor zes is.

Minister **De Jonge**:

Maar we wel al een vrij lijvig blok hebben gehad, hè.

De **voorzitter**:

Ja, maar blok drie is natuurlijk ook groot, hè, met de nieuwbouw.

Minister **De Jonge**:

Allereerst de ontwikkeling van de voorraad en het uitponden. 3.2 betreft het investeren in de nieuwbouw, 3.3 een redelijk rendement en 3.4 de samenhang met fiscale maatregelen.

Er is heel erg veel gezegd en geschreven over de verwachtingen die er zijn ten aanzien van de voorraadontwikkeling. Het belangrijkste punt van kritiek van de tegenstanders van de regulering van de middenhuur is dat men zegt: je wilt meer betaalbare huurwoningen hebben maar stel je nou eens voor dat het anders uitpakt en je er minder overhoudt, wie help je dan eigenlijk echt? Die vraag snap ik en is ook een reële vraag. Daarom hebben we het heel grondig uitgewerkt en ook heel erg grondig verwoord in de eerste nota aanleiding van het verslag, vanaf blz. 136.

Wat hebben we gedaan? Eigenlijk hebben we de twee elementen van dit wetsvoorstel apart gezien. Het eerste element is het dwingend maken van het WWS en het tweede element is het reguleren van die nieuwe middenhuursector. Het dwingend maken van het WWS heeft als gevolg dat er 163.000 woningen in prijs naar beneden gaan. Het tweede deel van de wet heeft als gevolg dat er 157.000 woningen van het vrije segment naar het middensegment gaan. Dat maakt dat door die twee samen zo'n 300.000 woningen door verschillende overgangstermijnen op termijn in prijs zullen worden verlaagd. Dat maakt ook dat je im grossen und ganzen kunt zeggen dat er bij aanneming van deze wet altijd meer betrouwbare huurwoningen zullen overblijven dan zonder aanneming van deze wet, gewoon omdat met het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel al 63.000 woningen naar beneden gaan in prijs en betaalbaar zullen worden.

Maar daarmee zijn we er niet, want er zijn verschillende mogelijkheden ten aanzien van het uitponden en er zijn verschillende mogelijkheden ten aanzien van nieuwbouw. Je hebt een laag uitpondscenario, je hebt een uitpondscenario waarvan je "midden" zou kunnen zeggen en je hebt een heel hoog uitpondscenario. We hebben die uitpondscenario's ontleend aan een rapport van CBRE. Dat is overigens niet in onze opdracht gemaakt. Dat is gewoon een eigen rapport van CBRE; laten we zeggen: uit onverdachte hoek. De kop was ook: "Huurwoningvoorraad fors omlaag". Het is dus geen rapport

dat ons naar de mond praat. Integendeel, de bedoeling van het rapport was juist om dit wetsvoorstel zo kritisch mogelijk te bejegenen. In het lage scenario worden dan in totaal 23.000 woningen uitgepond, in het middenscenario 83.000 woningen en in het hoge scenario bijna 160.000. Dat vind ik een volkomen irreëel scenario, maar dat doet er niet toe. We hebben die scenario's gewoon verwerkt in onze prognoses.

Daarnaast is er natuurlijk nieuwbouw. We hebben met institutionele partijen afgesproken dat ze er 50.000 zouden doen en we hebben met de corporaties afgesproken dat ze er 50.000 zouden doen. We hebben dat, dus gewoon het houden aan de afspraken, genomen als het allerhoogste nieuwbouwscenario. Ook daar hebben we onszelf dus geen roze bril cadeau gedaan: gewoon het nakomen van de afspraken is het allerhoogste scenario. Het laagste scenario is dat volgens mij nog geen 60% van die nieuwbouw daadwerkelijk gerealiseerd zou gaan worden. Als je kijkt naar het resultaat van die scenario's, dat grafisch is weergegeven, dan zie je dat bij aanneming van de wet in vrijwel alle scenario's, ook al zou er heel erg veel worden uitgepond en ook al zou er heel erg weinig nieuw worden gebouwd, meer betaalbare huurwoningen overblijven dan zonder aanneming van de wet. Nogmaals, dat heeft er alles mee te maken dat we met die wet een heel serieus deel meteen al via het dwingend maken van het WWS weer betaalbaar maken, daar waar dat nu niet het geval is.

Dit ten aanzien van de scenario-ontwikkelingen. Daar zijn veel vragen over gesteld. Die ga ik graag beantwoorden. Ik klauter maar even door allerlei tabelletjes en schema's heen.

De **voorzitter**:

Wilt u nu een vraag stellen, mevrouw Welzijn?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja, voorzitter. Kunnen die 300.000 extra betaalbare woningen die ontstaan vanuit de Wet betaalbare huur, in mindering gebracht worden op het nu geldende aandeel twee derde betaalbaar? Geeft dit marktpartijen dus ruimte om meer te differentiëren richting de bouw van duurdere huurwoningen, zodat dit ook voor hen een manier kan zijn om de businesscase rond te krijgen?

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat twee derde betaalbaar eigenlijk op een andere manier gelieerd is aan dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel heeft betrekking op de bestaande huurmarkt, waarbij we via het dwingend maken van het WWS én via het

reguleren van de middenhuur 300.000 woningen op termijn omlaag laten gaan in prijs. Maar om de middenhuursector qua omvang goed op peil te houden, wil je natuurlijk ook dat er nog steeds nieuw wordt gebouwd. Daarvoor zeggen we eigenlijk dat men in alle regio's moet sturen op twee derde betaalbaar. Wat is "twee derde betaalbaar" als onderscheid tussen sociaal en midden? Als je al veel sociaal hebt in de voorraad, bijvoorbeeld in de grote steden, moet je je vooral op middenhuurwoningen of middeldure koopwoningen concentreren. Als je weinig sociaal in de voorraad hebt, moet je je vooral op sociaal concentreren. Dat hebben we uitgewerkt in de Wet regie. Ik denk dat daarvan juist de prikkel uitgaat om in met name de grote steden te stimuleren dat er ook voor die middengroepen wordt gebouwd. Het probleem van de grote steden is dat daar wel veel sociale voorraad is en dat er voor de rest heel veel hele dure woningen zijn, maar dat die middengroepen eigenlijk geen plek weten te vinden in de stad. Dat is echt een hele grote zorg.

Daarom zit er een soort spiegelbepaling in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Omliggende gemeenten die weinig sociale voorraad hebben, krijgen de verplichting om 30% in de voorraad te programmeren. Grote steden die heel veel sociale voorraad hebben, krijgen de verplichting om meer dan 40% in het middensegment te programmeren. Zo proberen we toe te werken naar een wat gelijkere verdeling tussen sociaal en midden.

Voor allemaal geldt: twee derde betaalbaar. Waarom zeggen we dat dat noodzakelijk is? Als je kijkt naar de afgelopen tien jaar zie je dat we gemiddeld genomen te duur hebben gebouwd voor wat mensen konden betalen. Mensen konden het betalen omdat de rente zo laag stond, en daarop is geprogrammeerd, maar eigenlijk waren dat natuurlijk geen normale prijzen. Mensen met een normaal inkomen lukt het gewoon niet om 4,5 of 5 ton te betalen. Daarom hebben we gezegd dat het belangrijk is om bij de nieuwbouwprogrammering te blijven sturen op twee derde betaalbaar.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Hoe moet ik het zeggen? Die 300.000 woningen komen er wel extra bij en die gaan ten koste van wat nu vrije sector is, dus dat segment wordt echt een heel stuk kleiner met deze wet. Ik hoorde net dat er 4% of 5% van overblijft. Ik zou dit minimaal als punt mee willen nemen bij de monitoring waar meneer Madlener het eerder over had, om toch te blijven bezien of er niet ook een andere differentiatie zou kunnen dan die twee derde betaalbaar, want het gaat alleen maar om een differentiatie in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dus minimaal monitoren of dat een item is.

Minister **De Jonge**:

Dat monitoren moeten we sowieso doen. Ik was daar nog niet op gekomen, maar de heer Madlener heeft gewoon gelijk dat je heel goed de vinger aan de pols moet houden hoe die voorraad zich ontwikkelt. Er gaat natuurlijk uitgepand worden, daar kom ik nog op terug. In overzichtelijke mate is dat ook helemaal geen probleem, of is het eerder een oplossing voor een probleem. Maar er zit ook wel een keer een grens aan.

Volgens mij is het sowieso heel goed om de vinger aan de pols te houden. Ik voeg eraan toe dat we in de programmering sturen op twee derde betaalbaar, maar dat dit niet hoeft bij ieder project; dat gaan we uitvoerig doornemen bij de wet over de regie. Er zijn projecten waarbij twee derde betaalbaar gewoon niet lukt. Dan heb ik liever dat die woningen wel gebouwd worden, en dan maar in een andere verhouding, als in een ander project die verhouding maar weer wordt rechtgetrokken. Die twee derde betaalbaar geldt op het niveau van de regio als geheel. Ik denk dat het belangrijk is om zo ook te kunnen uitsplitsen en te differentiëren, inderdaad, om projecten die op een hele dure locatie worden gebouwd, en die anders niet rond zouden komen, wel gewoon doorgang te laten vinden, want alle projecten die gebouwd worden, verlichten uiteindelijk de woningnood, via doorstroming.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Eerder in het debat had ik een interruptiedebatje met de minister over aantallen en zo. Ik ben nog steeds een beetje in verwarring. De minister heeft mij de tip gegeven om nog wat feitelijke vragen te stellen. In het nader verslag is sprake van in totaal 3,1 miljoen woningen in Nederland. Dat is te vinden in de staatjes. Maar in het dashboard van BZK staat netjes dat we 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland hebben, dus er zit nog een gat van 400.000. Daarom praten wij ook een beetje langs elkaar heen, denk ik. Mijn vragen gingen uit van 3,5 huurwoningen in Nederland. Dan is het wel moeilijk om dat te vergelijken.

Laat ik een andere poging doen. U had het erover dat 160.000 woningen te maken krijgen met een huurverlaging; vanuit het vrije segment naar het middensegment. U gaf daarbij ook aan dat die 160.000 in extremis uitgepand zouden kunnen worden. Ik snap niet zo goed dat de minister zegt: ik heb een afspraak dat we honderdduizend woningen bijbouwen en dat dit per saldo kan resulteren in meer betaalbare woningen. Dan heb ik het over het middensegment en niet over het sociale segment. Hoe kan dat leiden tot meer middenhuurwoningen? 160.000 gaan erin en die kunnen in potentie verkocht worden. En er worden er 100.000 gebouwd. Dat zou in potentie kunnen uitmonden in een netto min aantal. Zou de minister dat nog wat kunnen verhelderen?

Minister **De Jonge**:

Wij denken overigens het mysterie van de 3 en de 3,5 te hebben opgelost. Het ene cijfer komt uit WoON 2021 en het andere cijfers is geen 3,5, maar 3,27 en dat is van het CBS. Dat zijn de meest recente data over alle huurwoningen. En WoON zijn dus de bewoonde woningen 2021. Dat zou het verschil kunnen verklaren. Kúnnen verklaren, maar hou me ten goede.

De effecten van de Wet betaalbare huur. Hoe kan het dat je na de regulering van de middenhuur en na de aanneming van deze wet in eigenlijk ieder scenario meer betaalbare woningen overhoudt dan zonder aanneming van de wet? Dat moet ik beter uitleggen. Daarbij speelt dat we in de huidige situatie zien dat de woningen die je voorheen wellicht middenhuurwoningen had kunnen noemen, zich inmiddels eigenlijk allemaal in een vrij rap tempo ontwikkelen richting dure huurwoningen. Er zit een enorme gap tussen het gereguleerde segment nu en daar waar het vrije segment begint. Dat is de ene ontwikkeling, de ontwikkeling als je de wet niet aanneemt.

Als je de wet wel aanneemt gebeuren er twee dingen. Ten eerste worden er door het dwingend maken van het woningwaarderingssstelsel 163.000 woningen richting betaalbaar en eigenlijk richting sociaal geduwd. Dat zijn de woningen die nu in het vrije segment zitten en die dus nu niet onder de 800 zoveel euro per maand vallen, maar straks wel. Dat gaat in twee stappen. De eerste is direct: de woningen die nu in het lagere segment zitten, maar te duur worden verhuurd. Straks worden die in het lagere segment tegen de correcte prijs verhuurd. De tweede stap betreft de woningen die nu ten onrechte in het vrije segment zitten en binnen een jaar -- althans, als het mijn lijn wordt en niet die van de heer Flach -- overgaan naar het vrije segment.

Dat is in de optelsom ongeveer twee keer ruim 80.000, namelijk 163.000. Die pak je wel mee met het aannemen van de wet, maar die pak je niet mee met het niet-aannemen van de wet. Daardoor mis je dus eigenlijk de eerste 163.000 betaalbare woningen.

De tweede ontwikkeling is het gaan vallen onder de gereguleerde middenhuur bij verandering van het huurcontract, dus bij de nieuwe huurder. In welk tempo zich dat zal voltrekken, weten we niet, maar we hebben maar eventjes aangenomen dat dat het tempo zal zijn dat we ook hebben gezien bij de fluctuaties op de huurmarkt in de afgelopen periode. Die gaan natuurlijk behoorlijk rap en daarmee groeit op termijn dat middensegment. Zo komen we dus op die optelsom van 300.000. Daar komt de nieuwbouw nog bij. De nieuwbouw komt daar nog weer bovenop, maar daar kun je natuurlijk wel weer verschillende scenario's bij hanteren. Er is het afgesproken scenario van twee keer 50.000 of een scenario met een aantal lager dan dat. We hebben hier dus verschillende scenario's in verwerkt.

Het uitponden is heel moeilijk voorspelbaar, omdat de achtergronden van dat uitponden heel verschillend zijn. Een deel verklaart dat uitponden veel meer door de rente. Een ander deel verklaart dat uitponden veel meer door de fiscaliteit. En weer een andere deel zegt nu al te gaan uitponden als gevolg van de Wet betaalbare huur. We moeten allemaal nog maar zien hoe zich dat

gaat voltrekken. Wij kunnen ook niet op voorhand voorspellen hoe zich dat gaat voltrekken en daarom dachten we: laten we nou een rapport uit onverdachte hoek nemen om die uitpondscenario's te kiezen. Zo zijn we uit gekomen bij die drie uitpondscenario's.

Je ziet dan eigenlijk in vrijwel alle scenario's dat je na het aannemen van de wet qua nieuwbouw en qua uitponden op meer betaalbare huurwoningen uitkomt dan zonder het aannemen van de wet. Dat hebben we willen weergeven in dat kleurige schema dat u heeft gezien in de nota naar aanleiding van het verslag over de ontwikkeling van de betaalbarehuurvoorraad.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Het is heel helder waar wij langs elkaar heen hebben gesproken en waar we dat misschien nog steeds wel doen, want de minister rekent 300.000 woningen toe aan het betaalbare segment, terwijl er nu wellicht al 163.000 in het segment zitten van €868 tot €1.000. Ik baseerde mij op de aantallen die de minister zelf in het programma Betaalbaar wonen heeft genoemd, want daarin zaten die woningen allemaal onder de €1.000.

Voor de helderheid van het debat wil ik nog wel even zeggen dat ik gewoon heb gekeken naar datawonen.nl. Dat maakt het heel lastig om te debatteren met elkaar. Daar staat namelijk: huursector totaal Nederland, 3.479.588 huurwoningen in Nederland. Dat is 3,5 miljoen; CBS 2023. Dat maakt het zo lastig in dit debat om te debatteren met elkaar over de cijfertjes en wat er precies gaat gebeuren. Onder het nader verslag en alle getallen die de minister aanhoudt, liggen namelijk andere totalen. Zo kom je natuurlijk nooit heel erg makkelijk met elkaar tot een goed debat over wat het effect van deze regulering gaat zijn. Dat maar even gezegd hebbende.

De **voorzitter**:

Helder. Wilt u hierop reageren, minister?

Minister **De Jonge**:

Nou nee, behalve dat ik begrijp dat het ingewikkeld is. Er zijn veel bronnen die allemaal om hun eigen redenen weer een andere dataset gebruiken. Als we cijfers van verschillende bronnen en uit verschillende jaren met elkaar gaan vergelijken en daar sommen op los gaan laten, dan raak je in een Babylonische spraakverwarring verstrikt. Dat laat overigens uw moeite met deze wet en mijn reactie op de door u gestelde vragen onverlet. De kern van de vraag is toch: hoeveel zorgen moeten we ons maken over het uitponden en wat betekent het uitponden voor de omvang van de betaalbare

huursector? Dat is de kern van de zorg die naar voren is gebracht. Mijn stelling is dus dat de betaalbare huursector in vrijwel alle scenario's, ook al wordt er veel uitgepand en weinig gebouwd, straks groter is als je de wet aanneemt dan als je de wet niet aanneemt. Dat is toch de kern van het verhaal.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Misschien wel mijn laatste vraag van vandaag; dat weet ik niet. Ik heb de minister er eigenlijk niet over gehoord dat inmiddels ook veel verhuurders de zorg uitspreken dat op het moment dat zij gedwongen worden hun huurinkomsten naar beneden te brengen, wat in sommige gevallen heel logisch zou kunnen zijn, omdat het een excès betreft -- ik zeg dat er nog maar even bij -- zij problemen krijgen met hun financiering. Die is namelijk gestoeld op een bepaalde inkomstenstroom. Dat zien zij nu al gezien de box 3-maatregelen. Dat is natuurlijk een ontwikkeling die zij onder de rechtsgeldigheid van vandaag niet hadden kunnen voorzien. Mijn vraag aan de minister is dus wat we daaraan zouden kunnen doen. Het kan namelijk wel betekenen dat de verhuurders in de problemen komen, omdat hun lening opeisbaar wordt door hun financierder.

Minister **De Jonge**:

Dat kan bij dwingend maken eigenlijk niet zo zijn, want bij dwingend maken neem ik aan dat de hypotheekverstrekker ook even heeft gekeken naar wat het voor woning is en wat die aan punten zou moeten opleveren, ook in de kasstroom. Het zou dus wel gek zijn als het element van dwingend maken de reden zou zijn voor een hypotheekverstrekker om te zeggen: nu kun je niet meer aan je hypotheekverplichting voldoen. De hypotheekverstrekker had dan even beter moeten opletten toen hij de hypotheek verstreekte. Dat lijkt mij dus geen sterk verhaal, eerlijk gezegd.

De **voorzitter**:

Ik ga heel even een ordedebatje voeren met de Kamerleden. Kamerleden, het is 18.00 uur geweest. Inmiddels heeft de minister 2 uur, 18 minuten en 34 seconden geantwoord, op welke website je ook kijkt, en we zijn nog steeds bij blokje 3.1. Dat betekent dat we het op dit tempo gewoon niet halen. Het is zelfs al 18.00 uur geweest. Kunnen we een eindtijd afspreken en alles wat daarbuiten valt, schriftelijk doen? Ik zie toch moeilijke gezichten. Ik hoor de minister zeggen dat we al best veel schriftelijk hebben gedaan; dat weet ik. We kunnen ook stoppen met interrumpen. Paternotte?

De heer **Paternotte** (D66):

Voorzitter, op zich hebben we in de plenaire zaal van 16.00 uur tot 23.00 uur gereserveerd staan. Dat is bijna net zoveel tijd als voor dit WGO stond. Als het laatste blok, deel vier, daar moet worden gedaan en we dan de tweede termijn aanvangen, dan zou dat op zich geen probleem hoeven zijn als in ieder geval alle amendementen voor die tijd geapprecieerd zijn.

De **voorzitter**:

We hebben hier een lijstje met de amendementen die nog een appreciatie nodig hebben. Uw voorstel is dus om blok drie af te maken en de amendementen te appreciëren, en dan blok vier varia plenair te doen?

De heer **Paternotte** (D66):

Ja. Het lijkt me heerlijk om te beginnen met varia.

De **voorzitter**:

Ik zie veel knikkende gezichten. Dat is een wonderlijke eenheid in de Kamer. Ik neem aan dat de minister daar ...

Minister **De Jonge**:

Ik pak het met beide handen beet!

De **voorzitter**:

Absoluut. Maar hoelang denkt de minister hiervoor nodig te hebben?

Minister **De Jonge**:

Blok twee en drie zijn de kern, denk ik, en alles wat daarna komt, kan vrij luchtig. Het hangt er dus een beetje van af wanneer we aan het einde van blok drie terecht zijn gekomen. Als we daar dan toch eenmaal zijn, dan zeg ik: joh, effe tanden op elkaar, en dan doe ik blokje vier er nog even achteraan.

De heer **Paternotte** (D66):

Zelfs de apostel Paulus schreef aan de gemeente in Thessaloniki: "Onderzoek alle dingen en behoud het goede", 1 Thessalonicenzen 5. Laten we dus gewoon blok drie afmaken ...

De **voorzitter**:

Dit kost heel veel tijd, meneer Paternotte.

De heer **Paternotte** (D66):

... en dan kijken of er nog tijd over is.

De **voorzitter**:

Er zijn nog acht amendementen die een appreciatie behoeven. Dat is wel belangrijk om vandaag te doen.

Vervolgt u de beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Dank, voorzitter. Misschien nog even afrondend op het uitpenden. Er zijn namelijk nog een aantal andere vragen gesteld.

Mevrouw Welzijn zei: reageer eens op wat heel veel mensen zeggen, namelijk: liever een iets duurdere woning dan geen woning. Ik denk eerlijk gezegd dat dat toch te makkelijk gezegd is. Het gaat op dit moment namelijk niet over iets duurdere maar heel veel duurdere woningen. Mensen betalen echt honderden euro's meer per maand dan de woning eigenlijk waard is. Ik ga niet weer Nathalie aanroepen, maar het is beslist geen uitzondering op wat we overal zien gebeuren. Je ziet het ook in de spreiding van de mensen die erop vooruitgaan door deze wet. Ik heb dat ook opgeschreven in de nota naar aanleiding van het verslag. Sommige mensen gaan er honderden euro's op vooruit als deze wet wordt aangenomen. Dat impliceert dat ze op dit moment echt honderden euro's te veel betalen. Ik vind het dan te makkelijk om te zeggen "liever een dure woning dan geen woning". Op dat "geen woning" valt ook veel af te dingen. Een aantal mensen doet net alsof er woningen verdwijnen als deze wet wordt aangenomen en een verhuurder besluit tot uitpenden. Feit is dat wetten nooit woningen kunnen wegtoveren. Die woning blijft dus gewoon bestaan. Als die woning geen huurwoning meer is, dan wordt ze waarschijnlijk verkocht en als dat niet aan een andere verhuurder is maar aan een eigenaar, dan vervult diezelfde woning op een andere manier in een woonbehoefte van iemand. Er zitten op dit moment zo'n 140.000 mensen in een huurwoning die veel liever hadden willen kopen,

maar die niet konden kopen omdat de koopwoning al was opgekocht door een belegger. Door alle maatregelen die we hebben genomen -- en door de rente, natuurlijk -- zie je nu dat de koopstarter weer een streepje voor heeft op de belegger. Dat is eigenlijk heel goed nieuws. Dat is hartstikke goed. Je ziet koopstarters er steeds makkelijker tussen komen, dus ook bij de uitgeponde woningen. De woningen die zijn uitgepond -- ik ben helemaal niet van mening dat dit in groten getale gebeurt -- worden voor gemiddeld €320.000 verkocht en voor 75% onder NHG. Ik denk dat dit juist koopstarters en mensen met een middeninkomen ten goede komt. Daarom zeg ik ook vaak dat dat uitponden misschien geen probleem maar eerder een oplossing is.

Hoe zit het dan met die lage inkomens? Dat was dat onderzoek van vorige week of van twee weken geleden. Eerlijk gezegd vond ik dat nogal een omkering van de werkelijkheid. Nu huren lage inkomens veel vaker sociaal. Het gros van de echt lage inkomens huurt sociaal, dus bij een corporatie. Dan zijn er een paar mensen die een laag inkomen hebben en op iets anders aangewezen zijn. Je moet nu eenmaal ergens wonen en dat "iets anders" is dan soms een veel te dure huurwoning. Die mensen gaan er natuurlijk op vooruit op het moment dat het dwingend maken van het WWS wordt geïntroduceerd; grosso modo althans. Stel dat die woning wordt uitgepond. Dan kunnen zij die woning niet kopen. Nee, zij niet, maar heel veel anderen, die op dit moment huren terwijl ze eigenlijk veel liever hadden willen kopen, natuurlijk wel. De woning die zij vervolgens achterlaten, wordt ook weer een vrijkomende huurwoning. Dat zijn ook mensen die nu in een sociale huurwoning zitten en die straks dan toch kunnen doorstromen naar ofwel een middenhuurwoning ofwel een koopwoning. Kortom, ik vind eerlijk gezegd dat die redeneerlijn gewoon niet opgaat. Nogmaals, daar waar woningen wel worden verkocht, blijkt uit de Kadastercijfers dat in 2023 gemiddeld genomen de woning die door een belegger aan een particulier is verkocht, voor €320.000 is verkocht. Dat is echt wel een overzichtelijk bedrag als je het vergelijkt met wat er gemiddeld genomen op funda wordt gevraagd. Dus ook voor lage inkomens is het aannemen van deze wet zo veel beter dan het niet aannemen van deze wet dat ik niet zo goed snap hoe die redeneerlijn ook anders zou kunnen gaan werken.

Hoe gaat de minister voorkomen dat jongeren worden geconfronteerd met de beëindiging van hun huidige huurcontract? Dat staat natuurlijk los van deze wet. Een huurcontract kan gewoon worden beëindigd. Er is een tendens van steeds meer tijdelijke huurcontracten. Die tendens gaat straks worden gekeerd met de Wet vaste huurcontracten. Aan het einde van een tijdelijk contract wordt mensen ofwel een vast huurcontract aangeboden, ofwel wordt het contract beëindigd. Maar goed, dat zou in de huidige situatie zonder het aannemen van deze Wet betaalbare huur natuurlijk ook het geval zijn geweest.

Is de minister het eens dat de bouw van middenhuurwoningen ook moet worden opgenomen in de taken van corporaties? Ja, ik vind het eerlijk gezegd

niet meer dan logisch dat we dat ook zien als onderdeel van de taak van corporaties. Corporaties willen dat zelf ook graag, bijvoorbeeld om wijken gemengder te maken. Ze hebben voorheen natuurlijk ook echt een taak gehad in dat middensegment, maar al een tijdje niet meer. We hebben een tijdlang ook best geremd, sowieso natuurlijk door de verhuurderheffing maar ook door het invoeren van de markttoets, maar die markttoets is nu afgeschaft. Ook dat geeft corporaties dus weer meer de mogelijkheid. Ik denk alleen dat we naar een nieuw construct toe moeten in de waarborg voor de middenhuur. Dat hoeft dan niet alleen voor corporaties te gaan gelden; dat kan ook gelden voor marktpartijen die middenhuur bouwen. Maar ik zou heel erg voor iets zijn wat eigenlijk lijkt op het DAEB-segment van nu, maar dan voor de middenhuur, specifiek daarop toegerust. Daarover hebben we op dit moment natuurlijk ook overleg in Europa. Dus is de minister bereid de mogelijkheden te verlengen voor een geborgd leningenstelsel voor de middenhuur? Jazeker, dat ben ik. Dat is ook het overleg dat wij op dit moment hebben met de Commissie.

Hoever staan wij daar op dit moment in? Dat vragen Paternotte en Grinwis. Eigenlijk gaat dat boven verwachting. Ik had gedacht dat we veel meer overtuigingskracht nodig zouden hebben, niet zozeer om andere landen mee te krijgen maar om de Commissie mee te krijgen. Maar de Commissie is behoorlijk positief en heeft mij laten weten in de eerste helft van 2024 een vergadering te beleggen met lidstaten -- die eerste helft is al over de helft; ik verwacht die vergadering dus op korte termijn -- en daar op tafel te leggen of en, zo ja, welke aanpassingen nodig zouden zijn. Mijn verwachting is dat veel lidstaten zullen aangeven op die middenhuur te willen interveniëren met iets wat lijkt op het huidige DAEB-systeem. Duitsland, Portugal, Slowakije, België, Luxemburg en Spanje hebben we al achter ons voorstel om daar met de Commissie over te spreken. In een latere fase hebben ook enkele andere lidstaten zich uitgesproken. Ik vind het moeilijk om in te schatten wanneer er echt witte rook zou kunnen komen vanuit de Commissie, maar daar sturen we wel hard op en het animo lijkt veel groter dan we aanvankelijk hadden gedacht.

De voorzitter:

Een vraag van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat zou echt heel goed nieuws zijn. Mijn vraag aan de minister is of hij nu concreet zegt dat er zicht is op overeenstemming in Brussel waarmee Nederland na aanneming van deze wet de totale gereguleerde sector als DAEB kan gaan kenschetsen, of dat de inzet van meneer de minister is en of hij dit

wil bevestigen in een brief zodra die witte rook in Brussel is ontstaan, want sommige rooksignalen missen wij hier nog weleens.

Minister **De Jonge**:

Nou, ik denk dat deze witte rook luidkeels verkondigd zal gaan worden door mij, maar zeker ook door corporaties en door marktpartijen. Ik ben een beetje terughoudend met vooruitlopen daarop, ten eerste ook omdat dat als strategisch effect zou kunnen hebben dat er nu nog even wordt gewacht met investeren in de middenhuur omdat er mogelijk erwijs een DAEB-construct gaat gelden. Ten tweede weet ik nog niet of het de hele grens gaat zijn zoals wij die nu definiëren. Dat heeft er weer mee te maken dat de Europese Commissie natuurlijk vrij streng is in het toetsen van marktfaalen. Men wil dus echt zien dat de markt het op eigen kracht niet kan. Dat marktfaalen definieert vervolgens dat deel waarvoor je een stelsel met gereguleerde en geborgde leningen zou kunnen realiseren. Wat ikzelf belangrijk vind, is dat het niet alleen de corporaties zijn maar ook de marktpartijen die in dat middensegment werkzaam zijn. Ik zie voor me dat het goedkopere deel van de middenhuur met name door corporaties verzorgd zal worden en dat het duurdere deel van die middenhuur met name door marktpartijen verzorgd zal worden, maar dat ze beide gebruik kunnen maken van een vergelijkbaar construct van bijvoorbeeld geborgde leningen. Ook daar zijn in de techniek natuurlijk ook andere mogelijkheden voor. Die zijn we op dit moment allemaal aan het uitlopen. Ik ga u sowieso op de hoogte houden, wat mij betreft van iedere vergadering die we in Brussel hierover hebben. Nederland is hierin de trekker, maar heel veel andere lidstaten doen inmiddels mee, omdat dit eigenlijk overal een groot probleem is. Iedereen heeft behoefte aan die middenhuursector en overal zie je dat beleggers de hand toch een beetje op de knip houden. Dat heeft dus niet te maken met die gereguleerde huur, met de Wet betaalbare huur, want die hebben we alleen in Nederland.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, u bent eigenlijk door uw interrupties heen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Heel kort dan om dit zeker te stellen. De minister had een soort mits en een maar: "Ik zie de corporaties meer daar actief en de rest daar". Maar de inzet van de minister is toch wel om de DAEB uit te breiden tot aan de grens van de gereguleerde huur ofwel tot 186 punten?

Minister **De Jonge**:

Ja. De inzet is om een construct mogelijk te maken dat voor het hele nieuwe segment van de middenhuur zou kunnen gaan gelden, voor corporaties en voor marktpartijen. Dat is mijn inzet, maar of het ook de uitkomst wordt, weet ik niet.

Het CDA vraagt wat het effect is van de betaalbaarheidsgrens van het amendement-De Groot op stuk nr. 17. Als je de regulering van de huurprijzen wil beperken tot woningen met een WOZ-waarde van €390.000, dan vallen buiten de regulering zo'n 51.000 lage en middenhuurwoningen. 90% daarvan is gelegen in de G4. Dus dan doet in ieder geval in de grote steden de wet precies niet wat je wel zou willen. Dan verliest de wet echt zijn effectiviteit. Ik ga dat amendement dus ook ontraden.

Mevrouw Vedder heeft verder een vraag gesteld over het amendement van de heer De Groot op stuk nr. 37, "formerly known as" het amendement op stuk nr. 18, over het uitzonderen van de kleine particuliere verhuurders. Dat klinkt natuurlijk sympathiek. Ik kijk dan met name even naar de heer Flach die dat zomaar sympathiek zou kunnen vinden, maar toch hoop ik dat hij die sympathie nog eventjes weet te remmen. Dat heeft ermee te maken dat deze wet beoogt huurders te beschermen. Het zou dus merkwaardig zijn een onderscheid te maken tussen huurders die van iemand huren die drie panden heeft en huurders die huren van iemand die bijvoorbeeld vier panden heeft. Je kunt er gevoelig van uitgaan dat er allerlei opknipacties gaan plaatsvinden als de ene woning gereguleerd is en de andere woning niet, afhankelijk van het aantal woningen dat de verhuurder heeft. Er zijn bijvoorbeeld 305 huurwoningen in het bezit van natuurlijke personen met een of twee huurwoningen. Dus dat zijn er eigenlijk heel erg veel. Zeker ook in combinatie met dat andere amendement zou je daarmee de effectiviteit van de Wet betaalbare huur verliezen. Dus dit amendement moet ik echt ontraden. Mijn belangrijkste punt daarbij is dat niet zozeer de eigendomsconstructie leidend moet zijn voor de bescherming van huurders maar de bescherming vanuit het perspectief van de huurders. Daarvoor moet het niet uitmaken hoeveel woningen de verhuurder heeft.

De **voorzitter**:

Er is nog een vraag van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik ben blij dat de minister deze amendementen ontraadt, hoewel ik eigenlijk ook niet anders had verwacht. Maar ik vind het ontraden eigenlijk nog een beetje soft. Als je ziet wat dit doet met de huurbescherming voor mensen in met name de grote steden, zijn dit twee totaal destructieve amendementen. Ik zou het wel fijn vinden als de minister dit ook zo aangeeft, want er blijft gewoon niets van deze wet over als deze amendementen worden

aangenomen. In een stad zal er geen agent meer aan het werk kunnen. Dus ik zou het prettig vinden als de minister het woord "destructief" hierbij ook zou gebruiken.

De **voorzitter**:

Minister, geeft u als oordeel "destructief"?

Minister **De Jonge**:

Ja, dat is het. Als je caput op €390.000 en als je caput op alleen drie of meer woningen, dan heeft de wet de facto eigenlijk bijna geen effect meer. Daarmee zijn het inderdaad twee destructieve amendementen en zeker in combinatie, maar ik had de indruk dat ze ook zo bedoeld waren. Dus daarom dacht ik dat ik dat niet meer zo heel erg hoefde te benadrukken. Meestal zeg je "destructief" als iemand een amendement welgemeend indient met de bedoeling een wet beter te maken, maar deze amendementen hebben ook echt de bedoeling om de wet tandeloos te maken. En dat zei de heer De Groot er volgens mij ook zonder terughoudendheid bij. Dus daarom hoefde ik het niet meer zo te benadrukken, dacht ik.

De **voorzitter**:

Nou ja, het oordeel "onaanvaardbaar" bestaat ook nog.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

U zit lekker te stoken hier in dit debat, voorzitter. Volgens mij had ik al laten blijken dat ik de generatie 1-modus van de minister als het gaat over het type regulering zonder daarbij objectsubsidie te verlenen, vrij destructief vind. Dus wat dat aangaat, snap ik wat hier gewisseld wordt. Maar ik was inderdaad ook niet enthousiast over dit wetsvoorstel.

De **voorzitter**:

Dat is helder. De minister.

Minister **De Jonge**:

Nee, dat is helder.

Ik ga naar het volgende: 3.2, investeren in nieuwbouw. Dat willen we denk ik allemaal. De zoektocht die iedereen heeft, dat heb ik uit verschillende monden kunnen optekenen, is: hoe zorgen we dat beleggers geïnteresseerd blijven in onze woningmarkt? Ja, we moeten huurders beschermen, maar we moeten ook de bereidheid van beleggers willen beschermen om in huurwoningen te blijven investeren. Hoe doen we dat dan? Daarom hebben we zo'n uitgebalanceerd woningwaarderingssysteem gemaakt. En daarom hebben we al die eindeloze overleggen met IVBN en met de NEPROM gevoerd. Daarin heb ik inderdaad stappen gezet om te zorgen dat zij met recht en reden konden zeggen: ja, dit helpt ons, dit moet uit kunnen. Ik vind dat daarin het evenwicht is verbeterd, zeg ik in de richting van de heer De Hoop. Ik hoop dat u ziet waarom ik dat heb gedaan, namelijk om die investeringsbereidheid ook te beschermen.

Wij willen dat er tot en met 2030 100.000 extra middenhuurwoningen worden gebouwd; 50.000 door corporaties en 50.000 door marktpartijen. Ik acht dat haalbaar en denkbaar, maar wel door de keuzes die we hebben gemaakt in de balans in het woningwaarderingssysteem en met de nieuwbouwopslag. Als je de uitingen nagaat van de investeerders, de laatste tijd, dan zie je dat heel veel grote pensioenfondsen inmiddels inderdaad hardop zeggen dat dit prima uit kan voor hen. Dat zijn de grootste zoals PME en het ABP. Zij hebben gewoon gezegd: jazeker, wij gaan investeren. Het ABP heeft zelfs al een investeringsbeslissing genomen om de komende jaren 5 miljard in betaalbare huurwoningen te investeren.

BPD steekt er met kop en schouders bovenuit als de grootste ontwikkelaar van Nederland. Die zegt dat het gewoon verstandig is om dit te doen. Een buitenlandse vermogensbeheerder als het Duitse Patrizia zegt ook: dit geeft gewoon zekerheid. Met name de institutionele beleggers zijn natuurlijk verantwoordelijk voor de nieuwbouw. Uit die hoek tekenen we de laatste tijd positieve geluiden op over de balans die is gevonden in dit wetsvoorstel. Bouwinvest zegt dat ook; dat doet ook veel voor institutionele beleggers. Dat vind ik belangrijk, omdat ministers niet op de steiger staan maar beleggers moeten willen investeren in betaalbare woningbouw. Het is belangrijk om beleggers zekerheid te willen bieden.

Dan de vraag van NSC of er nog aanvullende maatregelen mogelijk zijn om te zorgen dat die investeerders zich willen committeren. Ik denk dat we best veel aanpassingen hebben gedaan in het woningwaarderingssysteem, maar ook in de nieuwbouwopslag, die helpen. Misschien moet ik nog iets vertellen over die nieuwbouwopslag, om toe te lichten waarom we deze keuze hebben gemaakt. Toen wij begonnen met regulering van de middenhuur, werd er gezegd: pas nou op, want die woningen die op de tekentafel lagen, die daar eigenlijk al vanaf zijn gerold, en die onderweg zijn om vergund en gebouwd te worden, die zijn eigenlijk ingerekend en ingetekend op het voormalige woningwaarderingssysteem en op het nog niet gereguleerd hebben van de middenhuur. Als je nu wel die middenhuur gaat reguleren en die woningen kunnen opeens niet meer uit, dan moeten ze weer terug naar de tekentafel.

Dan ga je waarschijnlijk ook weer een nieuw vergunningstraject in. En dan ben je zo weer twee jaar verder. Je gaat dus een bouw dip creëren, als je die regulering laat ingaan zonder overgangsmaatregel. Die nieuwbouwopslag is niet zozeer alleen een stimuleringsmaatregel, ook een beetje, maar vooral een overgangsmaatregel, om te zorgen dat de projecten die op de tekentafel liggen en daar al vanaf waren, niet terug hoeven naar de tekentafel.

Daarom hebben we gezegd dat dit geldt voor projecten die in aanbouw worden genomen, start bouw 2024 en 2025, dus tot 1 januari 2026. Zo hebben we dat bedacht. Zou je dat dan ook langer kunnen doen? Ja. Ik zie verschillende voorstellen. Je kunt er best een jaar aan toevoegen, tot 1 januari 2027; dat kan. Maar weet wel: bij elk jaar dat je toevoegt vragen we +10% voor de huurwoning, tot het einde van de regulering. Dat is niet eeuwigdurend, want de eeuwigheid werkt weer heel anders, maar dat kan best een tijdje duren. We hebben wel gezegd dat we die regulering überhaupt elke vijf jaar moeten evalueren en dat als deze niet meer nodig is -- die zit op het 2%-evenwicht -- je er weer vanaf moet. Dan gaat de hele regulering ervan af, maar zolang het gereguleerd is, mag er plus 10% ten opzichte van het WWS worden gevraagd. Dat maakt mij terughoudend om te zeggen: maakt niet uit, prima, alles wat je tot en met 2030 bouwt, is plus 10%. Je tilt daarmee immers wel het hele woningwaarderingstelsel op en dat vind ik eigenlijk niet zo verantwoord.

Kun je dan ook een soort evaluatiebepaling introduceren, waarbij je op enig moment zegt: we kappen gewoon met die 10% nieuwbouwopslag? Kan dat? Dat geeft dan weer onzekerheid, want beleggers voeren altijd alle parameters in de Excelsheet in en kijken vervolgens of het uit kan. Onzekerheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de indexatiemaatstaf of een nieuwbouwopslag die nu wel maar straks misschien niet meer geldt, werkt niet. Dat moeten we denk ik niet doen. Die gedachte hoor ik weleens geuit worden, maar is denk ik niet verstandig om te doen.

Kun je dan wel, zoals naar ik meen de heer Grinwis in zijn amendement voorstelt, in een soort staffel de opslag laten aflopen op enig moment? Ja, dat kan wel, maar dat betekent dus minder nieuwbouwopslag, en waarom hadden we ook alweer gekozen voor die nieuwbouwopslag? Omdat er woningen ingetekend en ingerekend zijn die gebouwd moeten worden maar die niet ingetekend en ingerekend zijn in de wetenschap dat er een nieuw woningwaarderingstelsel aan zou komen, net als een regulering van de middenhuur. Ze zijn nog ingerekend en ingetekend in de veronderstelling dat dat niet het geval was. Daarvan zeg ik: tot 1 januari 2026 is dat gelegitimeerd en gerechtvaardigd. Kun je dat nog een jaartje verlengen? Vast en zeker. Wij kiezen daar niet voor, maar als u daar wel voor wilt kiezen, ga ik daar niet voor liggen. Ik ga wel ontraden om dat al te lang te verlengen.

De voorzitter:

Is dat het amendement op stuk nr. 36, dat wordt ontraden? We proberen enigszins tempo te maken.

Minister **De Jonge**:

Dan moet ik eventjes kijken. Dat is de staffel. Nee, eerst even de ruimere nieuwbouwopslag. De nieuwbouwopslag in het amendement van de SGP op stuk nr. 11 wordt wel erg fors verruimd. Stel dat daar een wat minder forse verruiming in zou zitten, dan wil ik daarover best het oordeel aan de Kamer laten. Ik vind de verruiming nu wel fors. Het is echt bedoeld als overgangmaatregel. Hier wordt het echt een bouwstimuleringsmaatregel. Dan wordt het ook wel weer duur, op kosten van de huurder. Ik zou dat dus even niet doen.

De **voorzitter**:

Dit gaat om stuk nr. 38.

Minister **De Jonge**:

Stuk nr. 38, formerly known as 11. Dat amendement ontraad ik.

De **voorzitter**:

Eén moment. We gaan naar de heer Flach, de indiener van het amendement op stuk nr. 38, formerly known as 11.

De heer **Flach** (SGP):

In andere debatten hebben wij wel weleens positief gediscussieerd over bouwstimulansen, dus dat vind ik een niet heel overtuigend argument. Ik heb nog een vraag over het argument van de minister dat je hiermee het hele WWS optilt. Dat zie ik niet zo. Dit gaat om een beperkte groep die nu in grote onzekerheid zit, midden in een storm van transitie. Dan is anderhalf jaar niks, dat weet de minister ook. Een periode tot 2030 is dan overzichtelijk. Dat zou inderdaad de bouw kunnen stimuleren. Kan hij iets meer tekst geven? Waarom zou je dan het hele WWS optillen?

De **voorzitter**:

Iets meer tekst, maar wel kort.

Minister **De Jonge**:

Ja, omdat je alles plus 10% doet. Alles wat er nu nieuw gebouwd wordt, tot in lengte van jaren, namelijk tot het einde van de regulering, mag dus 10% meer vragen. De huurders die in die woningen zitten, moeten die 10% meer betalen. Daarmee til je het hele WWS op tot en met 2029, op basis van dit amendement. Dat is best een tijd. Dat zijn alle woningen die gebouwd worden. Bouwstimulering? Ik hoop dat er een gedragsprikkel in gaat zitten om zo veel mogelijk woningen in aanbouw te nemen tot 2026. Kan dat? Ja, dat kan wel degelijk, als je rap bent met je vergunningstraject, als je rap bent met je planningsproces. Bij de meeste projecten duurt dat veel te lang en ook onnodig te lang. Ik denk dat er wel degelijk een prikkel ter stimulering van een versneld bouwproces van uitgaat als je zegt "tot 2026". Als je zou zeggen dat je toch nog één jaar respijt geeft, is dat prima. Alleen, de achtergrond is dat het een overgangsmaatregel is, om te voorkomen dat je terug moet naar de tekentafel. Als je die termijn te lang rekt, dan is het overgangselement eigenlijk zoek. Dan wordt het slechts bouwstimulering. Ik ben heel erg voor bouwstimulering, en daar doen we ook veel aan, maar dit was echt als overgangsmaatregel bedoeld. Dus ik zou zeggen: verleng wel, maar niet te veel.

De heer **Paternotte** (D66):

De minister kan op zichzelf uitstekend redeneren, maar in dit geval vind ik het toch iets lastiger te volgen. Enerzijds zegt hij over het langer doortrekken van de nieuwbouwopslag dat je tot in lengte van dagen een hogere huur hebt voor heel veel woningen. Als je dan voorstelt om dat lineair af te bouwen, dan bent u daar niet voor, omdat je dan minder nieuwbouwopslag hebt. Ik denk dat je die twee dingen bij elkaar kunt brengen. Dan zou de minister net zo goed kunnen zeggen dat hij het eigenlijk wel charmant vindt om de nieuwbouwopslag iets langer door te trekken, maar om die wel af te bouwen. Dan heb je inderdaad die bouwopslag, die we best kunnen gebruiken, als ik de memorie van toelichting van de minister lees. Maar dan zit je niet met het probleem dat allerlei woningen tot in lengte van dagen een hogere huur hebben. Dan moeten allemaal mensen rondom het standbeeld op de Coolingsingel aan elkaar gaan uitleggen dat dat komt door die meneer waar net een vogel bovenop heeft gezeten.

Minister **De Jonge**:

Ja, probeer dan nog maar eens iets kritisch te zeggen! Ik ga het proberen. Een paar dingen. Wat is de ratio van die nieuwbouwopslag? Dat is een overgangsmaatregel. Het tweede punt is de termijn van die overgangsmaatregel. Kan je die nog langer doen dan die anderhalf jaar die

wij hadden bedacht? Het antwoord op die vraag is: ja, dat zou je best langer kunnen doen, althans, voor meer woningen die hun start bouw hebben in de komende jaren zou je best langer die nieuwbouwopslag kunnen laten gelden. Dat kan.

Dan is het amendement op stuk nr. 36 van D66 en CU eigenlijk de nog intelligentere vormgeving daarvan, namelijk om die over langere tijd te laten aflopen, met een soort lineaire afbouw. Ik heb twee redenen om daar niet enthousiast over te zijn. De eerste reden om daar niet enthousiast over te zijn is dat het door die afbouw minder opslag oplevert. 10% voor de hele rit levert natuurlijk meer opslag op dan een lineair aflopende opslag in twintig jaar. Het zijn kleine stapjes, maar het gaat minder opleveren; dat is zo. Eigenlijk is het daarmee geen nieuwbouwopslag van 10%, maar van een lager percentage, dat ik nu even niet kan berekenen. Je laat het aflopen over twintig jaar tijd.

Mijn tweede aarzeling hierbij is dat het technisch best heel erg ingewikkeld is. Je moet straks als huurteam of als huurcommissie terug naar de datum dat er start bouw is geweest. Dan gaat het er niet zozeer om dat het altijd plus 10% is, als er toen start bouw is geweest, maar dat je het exacte jaartal moet zien na te vlooiën en dan weet welk percentage uit de staffel je moet pakken. Dat is wel complexer in de uitvoering, al is het misschien niet onmogelijk; dat wil ik helemaal niet zeggen.

Dat zijn de twee aarzelingen die ik heb. De ene aarzeling is dat het minder opslag is dan ik zou willen geven. De andere is dat het in de uitvoering weliswaar briljant is, maar ook technisch een beetje ingewikkeld.

De **voorzitter**:

Het oordeel "intelligent" is net zo pijnlijk als het oordeel "sympathiek", geloof ik, als het toch ontraden blijkt. De heer Grinwis en dan mevrouw Welzijn. Meneer Grinwis, wel kort, want u was al door uw interrupties heen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, maar het gaat even over de amendementen, dus dank voor de mogelijkheid. De minister heeft net gezegd dat de pensioenfondsen en de ontwikkelaars aan de voorkant achter een spreadsheet zitten om te kijken of het uit kan of niet. Ik vind dat het buitengewoon voorspelbaar en helder is om die 10% over twintig jaar lineair af te bouwen. Het komt er niet op aan of het nog lukt voor 1 juli 2026, de deadline van de minister. Het gaat echt om de bouwinspanning in de komende jaren. Daar zit heel veel spanning op. De bouwopgave tot 2030 is immens. Collega Paternotte en ik hebben inderdaad die twee wijsheden met elkaar gecombineerd tot dit briljante amendement.

Ik wil de minister toch nog eens vragen om dit te laten bezinken tussen nu en aanstaande woensdag. We kunnen altijd op zoek naar een beter amendement en een betere vormgeving, in plaats van dit nu botweg terzijde te schuiven, terwijl de maatregel van de minister zelf vrij lomp is, in mijn ogen, of intelligenter had gekund, namelijk om er voor twee jaar 10% bovenop te zetten, maar dan voor al die tijd. Als je met pensioenfondsen gaat praten over deze variant die meneer Paternotte en ik op de mat leggen, kunnen ze daar heel goed mee uit de voeten, inclusief hun spreadsheets, net als de huurder.

De **voorzitter**:

Ja, oké. De minister.

Minister **De Jonge**:

Volgens mij ben ik niet bot geweest. Als ik bot ben, dan hoort u het wel. Dan sla ik namelijk een heel andere toon aan. Ik ben volgens mij heel mild geweest. Ik heb uw voorstel intelligent genoemd, terwijl ik er ook een hele andere kwalificatie op had kunnen plakken, maar dat heb ik niet gedaan.

De **voorzitter**:

Doe maar niet.

Minister **De Jonge**:

Volgens mij gaat het om twee knoppen om aan te draaien. De eerste is de knop die de heer Flach hanteert. Hij zegt die nieuwbouwopslag langer te willen dan anderhalf jaar. Daarvan zeg ik: dat kan, maar pas even op met te lang. Dat is een. U zegt eigenlijk: ik wil niet dat het eeuwigdurend plus 10% is, want anders moet je aan mensen in 2035 of in 2040 nog steeds uitleggen dat zij dan huren in een woning die ooit in deze fase gebouwd is en dat dat totaal het redelijk maakt dat ze 10% boven het WWS betalen. U wilt dat die eeuwigdurendheid wordt ingedamd en daarom kiest u voor die lineaire afbouw. Je zou die twee amendementen ook nog met elkaar kunnen combineren. Mijn bezwaar is het volgende. Als je kiest voor die lineaire afbouw, dan kies je dus echt bewust voor een lagere nieuwbouwopslag dan 10%; over de hele periode gemeten is dat namelijk echt een veel lagere opslag. Kan dat dan uit? Ja, dat zal in sommige projecten uit kunnen maar in sommige projecten niet, zodat er meer projecten gaan afvallen, tenzij je het amendement van de heer Flach lekker aandraait en je pas vrij laat die afbouw laat ingaan. Dan zou het best kunnen dat men uit kan, maar dan is het weer de huurder die steeds moeilijker uit kan. Dus u moet dat evenwicht

ook wel in de gaten willen houden. Dan nog over de uitvoerbaarheid. Ik stel mij dan zo voor dat ze bij de Huurcommissie in 2039 tegen een klacht aanlopen van een huurder die zegt: heel gek, dit is wat er in het WWS staat maar dit moet ik betalen, dat kan niet kloppen. Dan moeten ze saampjes in de archieven duiken om na te gaan hoe dit tot stand is gebracht en moeten ze naar het amendement-Grinwis/Paternotte kijken om uit te vogelen hoe dit heeft kunnen gebeuren en hoe het toch een terechte claim is van een x-percentage bovenop de huurprijs. Ik vind dat technisch best ingewikkeld. Het zal niet onmogelijk zijn. Sowieso is het voor die investeerder niet onmogelijk want die kan dit gewoon in zijn spreadsheet kwijt, maar voor de Huurcommissie en voor de huurteams die dan langs de deuren moeten, is dat best een lang verhaal om uit te leggen. Dus ik zou dan gewoon willen uitgaan van een paar jaar plus 10%. Dat kan je makkelijker uitleggen dan in het geval van een paar jaar te veel plus een hele ingewikkelde afbouwstaffel. Dus ik ben over beide amendementen matig enthousiast. Maar goed, aan het einde van de dag moet u stemmen. Ik zou u in ieder geval willen aanbevelen om er nog eventjes naar te kijken of dit echt een goed idee is.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het is goed dat we hier wat langer bij stilstaan, want het is best een wezenlijk punt. De IVBN, de NEPROM en de pensioenfondsen hebben gewoon aangegeven die nieuwbouwopslag langer nodig te hebben. En er zijn al zo veel onzekerheden rondom de bouw, zoals allerlei macro-economische onzekerheden. Ik noem ook de programma's die nog opgezet moeten worden om het optoppen en splitsen goed van de grond te krijgen. Dit is een manier waarvan de bouwers hebben aangegeven dat ze met een redelijke mate van zekerheid voor meer nieuwbouw kunnen zorgen. Dus hoe weegt de minister dit argument ten opzichte van alle andere mogelijkheden die er zijn om aan meer woningen te komen maar waar allerlei haken en ogen aan zitten?

Minister **De Jonge**:

We hebben er eigenlijk heel lang over gepraat. We hebben ook heel lang gewogen: als je nou dit, als je nou dat. Mijn afweging is: wat is nou het doel van deze nieuwbouwopslag? Voor mij is het vooral een overgangmaatregel, waarbij het ook fijn is dat die de nieuwbouw even stimuleert voor de komende periode. Een woning die volgens de regulering, dus volgens het puntenstelsel €1.000 mag kosten, mag dan wel €1.100 kosten. Dan geloof ik best wel dat mensen graag een woning voor €1.100 hebben als ze anders geen woning zouden hebben, maar die 10% is ook weer niet niks. Het is best wel een ruime opslag. Dus ik zou er ook weer niet al te kwistig mee omgaan. Misschien dat je dan liever het volgende zou willen. Voor nu is het denk ik nodig als overgangmaatregel en voor een zekere periode. Wij maken bijvoorbeeld de afweging tot 2026. Dus voor alles wat gebouwd wordt, mag

de komende anderhalf jaar de nieuwbouwopslag gelden. Daarna zou ik er zelf een punt achter zetten. Maar wat je natuurlijk prima zou kunnen doen, is op enig moment een evaluatie inbouwen. Is het nog nodig? Is het nog reëel nodig of zou het ook wel zelfstandig uit kunnen? Dat kan je natuurlijk best doen. Dan zou je wat later kunnen besluiten om het bijvoorbeeld met een jaar of met twee jaar te verlengen. Je hoeft die keuze dus zelfs nu niet te maken. Sterker nog, als je die keuze nu niet maakt, zit er nog een gedragsprikkel in om sneller te starten met bouwen, omdat je dan sowieso binnen die plus-10% zou vallen.

Dat staat dus nog even los van de afbouwstaffel, hè. Het gaat eigenlijk over de knop waar het amendement-Flach aan draait. Hoelang zou die nieuwbouwopslag boven op het WWS gevraagd mogen worden? De trade-off is de hele tijd toch de betaalbaarheid voor de huurder. Hoelang blijft het fair en hoelang vind je het fair om die plus-10% te rekenen, wetende dat de huurder die mag betalen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik zou het fijn vinden dat de minister zijn woorden omzet in een toezegging, namelijk dat bij de evaluatie telkens gekeken wordt of het nodig is om die 10% nieuwbouwopslag door te zetten. Dat zou dan gerelateerd moeten worden aan het schaarstegetal.

Minister **De Jonge**:

Maar dan zijn er toch twee vormen van evaluatie? De eerste evaluatie gaat over de knop waar Flach aan draait, namelijk: hoelang zou je 'm moeten doorzetten? En dat kan ik niet pas doen bij de evaluatie, want de evaluatie is natuurlijk pas over vijf jaar. Dan pas weet je wat.

De heer Madlener wil ook dat wij heel goed de vinger aan de pols houden bij de ontwikkeling van de huurvoorraad. Je zou de peilstok er dus wel heel prima tegen de zomer van volgend jaar in kunnen steken om te zien hoe het nou eigenlijk gaat met de nieuwbouwwontwikkeling. Wordt er flink nieuw gebouwd of valt het toch tegen? Misschien moet je die nieuwbouwopslag dan nog wel een jaar verlengen. Dus je hoeft wat mij betreft niet op die evaluatie te wachten, want je kunt best volgend jaar tegen de zomer het antwoord op deze vraag geven. Als je dat antwoord nu al geeft en te ruim geeft, dan wordt de prijs daarvan natuurlijk wel door de huurder betaald.

De tweede vraag is of je ook van de regulering af kunt. Die vraag moeten we, denk ik, bij iedere evaluatie betrekken. Dat moet überhaupt, want als je inmiddels op die 2% zit, vind ik dat de grondslag voor de regulering van de middenhuur is komen te vervallen. Alleen, wanneer is dat moment er? Ik denk wel dat de formatie is afgerond voordat wij op dat moment zijn

aanbeland. Dus ik denk niet dat ik dat in mijn rol nog ga meemaken. Wij sturen met die 2% nu bij alle aantallen op de periode tot en met 2030. Maar goed, dat zou natuurlijk ook best één, twee of drie jaar langer kunnen duren, want dat weten we niet van tevoren. Maar ik vind dat bij de evaluatie keer op keer moet worden bekeken of de woningmarkt voldoende in evenwicht is en of die regulering überhaupt nog nodig is.

De **voorzitter**:

Oké. We zijn inmiddels aanbeland op kwart voor zeven. Hoeveel vragen moet u nog in blok drie beantwoorden?

Minister **De Jonge**:

Ik ben inmiddels in blok vier.

De **voorzitter**:

En hoeveel vragen moet u dan nog beantwoorden?

Minister **De Jonge**:

Dat zijn er niet meer zo heel veel. Dat zijn de vragen die samenhangen met de fiscaliteit en redelijk rendement. Dat kan best kort.

De **voorzitter**:

Oké. Dan gaan we nu naar 3.4. We missen daar nog een oordeel over vier amendementen.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat ik die dan vanzelf tegenkom.

Het redelijke rendement. Wat is dat eigenlijk? Dat is een terechte vraag en een heel moeilijke vraag van mevrouw Welzijn. Ze heeft die vraag al een paar keer gesteld en ik denk dus dat ze echt een antwoord wil. Maar ik vind het best wel moeilijk om daar een goed antwoord op te geven. Ik ga erover zeggen wat ik erover kan zeggen.

Hoogleraar vastgoedfinanciering Dirk Brounen zegt over de rendementen voor de middenhuur dat 6% à 7% eigenlijk heel redelijk zou zijn. De MSCI laat op basis van de cijfers over 2015 tot en met 2020 zien dat investeerders zeer

hoge rendementen op huurwoningen hebben behaald, met pieken boven de 15%. Dat soort rendementscijfers zijn natuurlijk fantastisch, maar het is niet normaal en het is ook niet redelijk. Het is vooral voor de huurder niet redelijk.

Maar wat is dan wel redelijk? Ik citeer Dirk Brounen die hierover zegt: 6% à 7% zou redelijk zijn én dat zou ook mogelijk zijn met die Wet betaalbare huur. Waarom denk ik dat hij een punt heeft? Dat leid ik af uit de uitspraken die de institutionele beleggers doen. Die kijken er ook op die manier naar en de regulering van de middenhuur moet dat type rendementen kennelijk mogelijk maken. Men vindt dat ook redelijk, maar ik ga er nog wel een tweetal kanttekeningen bij maken.

Iedere investeerder moet om te beginnen met zichzelf afspreken wat hij redelijk vindt. Dat kan ik niet doen. Er kan dus ook geen rendementsverplichting gelden voor de overheid. Dat gaat niet. Voor de vraag of je dit type rendementen kunt halen, maakt het bijvoorbeeld heel erg uit of je met eigen geld belegt of dat je met geleend geld belegt. In dat laatste geval zul je eerst je kapitaalslasten moeten dekken, voordat het rendement begint te tellen. Daarbij zie je vaak een groot verschil in hoe particuliere verhuurders reageren en hoe institutionele beleggers reageren.

Dan is er nog een derde element dat heel erg bepalend is, namelijk de mate waarin bijvoorbeeld particuliere beleggers de waardeinstijging van de woning meerekenen. Kijk, als je lang in een markt zit, dan heb je ook het geduld, de tijd en de rust om de waardeinstijging van die woning af te wachten. De waardeinstijging van die woning is natuurlijk heel fors. Het is eigenlijk bijna een verzekerde waardeinstijging. Als je terugkijkt op de afgelopen twintig jaar, dan zie je dat al het vastgoed vrijwel altijd duurder is geworden, jaar op jaar. Ik geloof dat er een enkel hiccupje was rond het hart van de economische crisis, maar voor de rest is de waarde van het vastgoed gewoon enorm gestegen. Het is dus een hele zekere investering. Dat is het en dat blijft het ook, zeker ook omdat er een enorme schaarste is in Nederland. Iedereen die de rust heeft om zijn rendement af te wachten, heeft aan een vastgoedinvestering dus nog steeds een hele rustige investering met een heel redelijk rendement.

Er is ook een samenhang met de fiscaliteit. Daar kom ik nu. Er zijn twee hele bepalende fiscale maatregelen voor de vastgoedmarkt. Er zijn er veel meer, maar twee springen er echt uit. Het eerste is box 3. Er is veel gewezen op box 3. Er is vorige week een goed debat geweest met collega Van Rij. Ik weet niet of u er zelf was; ik weet het zeker van de heer Grinwis. De nieuwe plannen van Van Rij voor vastgoed in box 3 zijn dat we toe moeten werken naar een werkelijke rendementsheffing. We kennen nu een forfaitaire rendementsheffing. Die wordt over het algemeen als niet zo eerlijk gezien. Daarbij speelt natuurlijk wel dat je ook bij die rendementsheffing altijd moet kijken naar het directe rendement, namelijk uit huurinkomsten, maar ook naar het indirecte rendement, namelijk uit waardeinstijging. Box 3 heeft altijd de bedoeling gehad om beide, zowel direct als indirect, te reguleren. Maar dat we toe moeten naar een werkelijke rendementsheffing pas op het

moment dat de waardeontwikkeling daadwerkelijk is doorgemaakt, voelt wel echt eerlijker, denk ik. Daar gaan we naartoe. Dat nieuwe stelsel met die box 3-aanpassing is onderweg. Nog steeds is de inzet om in 2027 dat nieuwe stelsel in werking te laten treden. Medio mei volgt er een brief van de staatssecretaris van Financiën. Als de Tweede Kamer dan tot de conclusie komt het wetsvoorstel door te zetten, dan kan het op tijd worden ingediend om in 2027 in werking te treden. Zo ziet nu die kalender -- ik geloof dat mevrouw Welzijn dat woord gebruikte -- eruit.

Het zou nog zo kunnen zijn dat de Hoge Raad in de tussentijd een uitspraak doet. De uitkomst daarvan is onbekend, maar ook de timing. Het is al een paar keer uitgesteld. Nu staat de kalender op eind zomer, geloof ik, dus eind augustus, september. Hoewel we dus niet precies weten wat de uitspraak gaat zijn -- die gaat dus over de tussentijdse regeling tot invoering van het nieuwe stelsel -- zou het zo kunnen zijn dat de uitspraak wordt dat er inderdaad rekening moet worden gehouden met het werkelijk rendement, dus dat de forfaitaire heffing zoals die nu geldt, niet kan blijven gelden en reganderen dat er bijvoorbeeld een tegenbewijsregeling of zo moet worden gemaakt. De staatssecretaris heeft al aan de Belastingdienst gevraagd met die eventualiteit in de uitspraak van de Hoge Raad rekening te houden. Dus ook dat kan op de kalender. Eind zomer komt naar verwachting de uitspraak van de Hoge Raad over de huidige box 3. Het nieuwe stelsel is er vanaf 2027.

Dan de overdrachtsbelasting. Je hoort veel over die box 3-beleggers, maar eigenlijk is het maar een heel klein deel van het geheel. Eigenlijk zitten er maar zo'n 150.000 huurwoningen van alle huurwoningen die we hebben, 3,... Ik durf het exacte getal niet eens meer te noemen, want de heer De Groot kijkt mij de hele tijd heel indringend aan. Het zijn er ruim 3 miljoen; laat ik het daarop afronden. Daarvan zitten er zo'n 150.000 woningen in box 3. Eigenlijk is het dus maar een heel klein segment. Dan een groter segment. Daar raakt vooral de overdrachtsbelasting aan. Ooit is er een, ik denk heel prima, onderscheid gemaakt tussen beleggers en particuliere kopers, namelijk van 2% voor particuliere kopers en 8% voor beleggers. Voor de starters geldt zelfs 0%. Ik denk dat daar veel reden voor was. Ik denk wel dat we daarna twee keer hebben gekozen voor een verhoging die twee keer te ruig was. Inmiddels zitten we op een ovb, een overdrachtsbelasting, van 10,4%. Dat is ook in internationaal opzicht hoog. Waarom is dat vervelend? Nou, dat is bijvoorbeeld vervelend op het moment dat de ene belegger van de andere belegger een vastgoedportefeuille wil overnemen, want die tikt dan toch 10,4% af. Dat is heel veel. Je ziet in heel Europa dat beleggers heel terughoudend zijn op de vastgoedmarkt. Dat heeft alles te maken met de rente en helemaal niet zo met die regulering. Dat wordt wel beweerd, maar dat is niet zo. Het heeft echt alles te maken met die rente. Maar als de vastgoedbeleggersmarkt straks weer aantrekt, dan wil je wel dat men in Nederland terecht komt, liever in Nederland dan elders. Je wil aantrekkelijk blijven. Het internationale investeringsklimaat moet ook aantrekkelijk blijven. Daarvoor is die ovb heel erg bepalend. Daarom is het echt goed om die

evaluatie en de verhoging weer eens te evalueren. Ik zeg bewust "evalueren", omdat ik anders zou jumpen to conclusions. Ik denk dat we dat niet moeten doen, omdat dat ook weer een gedragseffect heeft. Maar ik wil die evaluatie en verhoging wel evalueren en ik wil ook dat we die evaluatie op tijd gereed hebben opdat wij die bij de augustusbesluitvorming, waarbij altijd over het inkomstenkader wordt gesproken, zouden kunnen betrekken. Dat is de kalender ten aanzien van de ovb. Dat betekent dat er rond de zomer een uitkomst van die evaluatie is, opdat wij die bij de augustusbesluitvorming kunnen betrekken.

Waarom hebben we dan niet meteen een fiscaal wetsvoorstel gestuurd, vraagt de heer Grinwis. Nou, omdat we ieder jaar een belastingplan maken. Dit is gewoon onderdeel van het belastingplan. In het laatste belastingplan zat het inderdaad niet. Toen hadden we het Wetsvoorstel betaalbare huur ook nog niet. Nu hebben we dat wetsvoorstel wel en zeggen we dus, op hetzelfde moment: het ware een goed idee om die overdrachtsbelasting, de differentiatie en de verhoging ervan, dat laatste misschien wel het meest, te evalueren en te kijken of we die budgetneutraal zouden kunnen aanpassen. Dat heb ik overigens al eerder gezegd. Dat betekent inderdaad dat je een beetje met die percentages zou moeten gaan spelen.

De SGP vroeg: is de minister het ermee eens dat een nog hogere ovb moet worden voorkomen? Ja, absoluut. 10,4% schijnt ook echt Europees een van de hoogste percentages, misschien wel hét hoogste percentage, ovb te zijn. Natuurlijk moet je alle belastingmaatregelen altijd als geheel zien; dat is ook zo. Alleen, als je internationaal aantrekkelijk wil blijven, dan zul je echt iets moeten met die ovb. Punt.

Dan misschien nog even de amendementen.

De **voorzitter**:

Ja, de amendementen op stukken nrs. 20, 25, 26 en 27. Dat zijn degene die we nog missen.

Minister **De Jonge**:

Ja, de andere komen later.

Het amendement op stuk nr. 20 gaat over het percentage van de nieuwbouwopslag regionaal differentiëren. Dat wil ik graag ontraden. Het wordt technisch zo vreselijk ingewikkeld. Met de WOZ-waarde in het WWS-stelsel geven we invulling aan die regionale differentiatie, omdat die WOZ-waarde overal verschilt. De nieuwbouwopslag willen we juist overal hetzelfde houden. Overigens vormen de gestegen bouwkosten een deel van de argumentatie voor die nieuwbouwopslag. Die bouwkosten zal je echt overal moeten maken, echt niet alleen in Amsterdam.

De voorzitter:

Daarmee zijn we aan het einde van blok drie. Het is nu 18.55 uur. We hebben nog drie amendementen, de amendementen op stukken nrs. 25, 26 en 27. Die horen in blok vier. We kunnen twee dingen doen. We kunnen de minister nu nog vragen om het oordeel over die drie amendementen. We kunnen ook nu afronden en blok vier plenair doen. De minister zegt dat hij de appreciatie van die drie amendementen zo heeft gedaan.

Minister De Jonge:

Voorzitter. Het amendement op stuk nr. 25 gaat over de toewijzing van middenhuur. Daarbij wil ik graag het oordeel aan de Kamer laten. Ik snap de wens van GroenLinks-PvdA. Het is ook echt belangrijk dat die middenhuurwoningen bij middeninkomens terechtkomen. Uiteindelijk is het natuurlijk nog steeds aan gemeenteraden om dat te bepalen, maar de gemeenteraden worden hiermee wel verplicht om beargumenteerd te kiezen voor wel of niet toewijzen. Ik denk dat dat zinvol is. Dat is het amendement op stuk nr. 25.

Dan heb ik een amendement op stuk nr. 27 over het specificeren van de evaluatie. De effecten van de wet gaan we natuurlijk intensief monitoren. Daar gaan we de Kamer sowieso regulier over informeren. Dus daar wachten we helemaal niet tot de evaluatie. Alle in dit amendement genoemde elementen in de evaluatie neem ik heel graag mee. Daar wordt die evaluatie echt beter en preciezer van. Dus ik laat over het amendement op stuk nr. 27 graag het oordeel aan de Kamer.

Dan het amendement op stuk nr. 26. Dat beoogt een extra evaluatiemoment al twee jaar na de inwerkingtreding van de wet. Dat vind ik wel vroeg. Maar misschien kunnen we het als volgt doen. Als u daar nou bijvoorbeeld een motie van maakt. Ik vermoed dat de heer Madlener ook van mij wil dat we gewoon periodieker de vinger aan de pols houden. Volgens mij zit de zorg 'm met name in de vragen: hoe gaat het eigenlijk met die verkoop, hoe gaat het met het uitponden, hoe gaat het met de nieuwbouw en wat betekent dat voor het saldo in dat middenhuursegment? Volgens mij zit daar de zorg van de Kamer als geheel, en natuurlijk ook van ons. Dus dat willen we graag weten. We hebben geen volledige wetsevaluatie nodig om daar de vinger aan de pols te houden. Dus laat ons nou zoeken naar een manier om daar de vinger aan de pols te houden. Dan hoeven we niet een volledige wetsevaluatie te doen, maar houden we wel gewoon de vinger aan de pols bij hoe die voorraad zich ontwikkelt.

De heer Flach (SGP):

Ik wil toch nog een korte reactie geven. Nu gaat het toch een klein beetje mis met mijn gevoel voor logica. Er zijn heel veel dingen waarbij de minister uit alle macht probeert om de termijnen zo kort mogelijk te houden. Ik noem een overgangsregeling van anderhalf jaar. Ik noem een nieuwbouwopslag die ook kort is. Dat zou uitstekend aansluiten bij het starten van een evaluatie na twee jaar. Met andere woorden: de logica ontgaat mij nu even. Maar dat kan ook komen doordat we al heel lang bezig zijn. Ik vermoed dus dat het positiever geapprecieerd zou kunnen worden.

De voorzitter:

Dat is een argument voor een snelle afronding.

Minister De Jonge:

Er is geen enkel probleem om die voorraadontwikkeling in de gaten te houden. Sterker nog, ik denk dat je daar zelfs niet twee jaar mee kunt wachten. Het is natuurlijk wel zo dat de eerste ontwikkelingen altijd wat moeilijker voorspelbaar zijn. Het zal in het begin moeilijker te voorspellen zijn waar dat dan uiteindelijk op gaat uitkomen dan wanneer je er wat langer mee wacht. Maar ik weet vrijwel zeker dat u mij in het derde en vierde kwartaal van dit jaar en in het eerste kwartaal van volgend jaar hierop zult bevragen. Dan zult u vragen: hoe gaat het eigenlijk, wordt er voldoende nieuw gebouwd, wordt er niet te veel uitgepond? Dat zult u, denk ik, aan mij gaan vragen. Ik denk dat ook dan het antwoord dat ik wacht op de wetsevaluatie over twee jaar, niet afdoende is. U zult waarschijnlijk veel eerder de vinger aan de pols willen hebben. Dat snap ik. Ik snap die behoefte. Die heb ik natuurlijk zelf ook. Maar een echte wetsevaluatie kost toch wel meer tijd. En dat is ook veel breder en veel gründericher dan op zo'n hele korte termijn goed mogelijk is.

Dus als u die ruil zou willen doen, dan sluit dat betoog ook erg aan bij het betoog van de heer Madlener, die natuurlijk ook aangeeft dat hij wil weten hoe de huurvoorraad zich ontwikkelt.

De voorzitter:

Daarmee zetten we het amendement op stuk nr. 26 op ontraden en zien we dit als een mooie cliffhanger. Ik denk dat het echt goed is om dit debat nu af te ronden. De heer De Hoop heeft nog een procesvraag.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Het zou mij in het overzicht helpen als we de appreciatie van de amendementen ook even schriftelijk zouden kunnen krijgen.

De voorzitter:

We voelen wel mee met de ambtenaren en de ondersteuning van de minister, maar het komt voor elkaar. Daarmee beëindig ik toch dit debat. Ik zie dat de minister nog met zijn vinger naar de knop van de microfoon gaat. Wil hij nog één laatste opmerking maken?

Minister De Jonge:

Wij geven dus een schriftelijk overzicht van de amendementen. Ik kom nog een keer schriftelijk terug op dat hele ingewikkelde amendement rondom de WOZ-cap. En dan beginnen we woensdag dus met een blokje varia. Dat is heel gezellig. Dan beginnen we met de overige vragen die nog niet beantwoord zijn, als een soort warming-up ...

De voorzitter:

Helder. Maar ik wil nu echt heel graag afronden.

Minister De Jonge:

Leuk! Helemaal zin in!

De voorzitter:

Excuus, minister, maar ik wil echt afronden. Dank. Daarmee zijn wij aan het einde gekomen van dit wetgevingsoverleg over de Wet betaalbare huur. Aanstaande woensdag gaan we verder met de plenaire afronding. Dan zal de minister eerst de vragen in het blok varia beantwoorden. Daarna zullen we opnieuw in twee termijnen het debat voeren.

Ik sluit deze vergadering en ik dank de ondersteuning van zowel de Kamer als de minister. Ik dank ook iedereen die gekeken heeft of heeft deelgenomen aan dit debat.

Sluiting 19.02 uur.