

Wet betaalbare huur

Wet betaalbare huur

Aan de orde is de behandeling van:

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

De voorzitter:

We beginnen met een nieuw onderwerp vandaag. Dit is wel al besproken in een wetgevingsoverleg deze week, namelijk de Wet betaalbare huur. Het is een gewoon plenair debat met twee termijnen. Elf fracties hebben zich ingeschreven. Ik heet de minister van harte welkom. Straks zal hij zijn beantwoording geven op de eerste termijn van de zijde van de Kamer. Ik heet ook de mensen op de publieke tribune welkom en iedereen die het debat digitaal volgt.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman krijgt vandaag als eerste spreker het woord. Zij voert het woord namens de Socialistische Partij. Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

Mevrouw Beckerman (SP):

Goedemiddag. Laat ik beginnen met het goede nieuws: die vijftien minuten ga ik niet helemaal volmaken. Misschien ook ander goed nieuws: de SP steunt het reguleren van de huren. Dat neemt niet weg dat de SP grote zorgen heeft over deze wet. Volgens minister Hugo de Jonge krijgen 300.000 huurders straks een huurverlaging van zo'n €190 per maand. Dat klinkt fantastisch. Het probleem is alleen: het is gewoon niet waar. Wat is wel waar? Ongeveer 80.000 huurders krijgen direct een huurverlaging. Dat juichen wij toe. Zijn dit dan de mensen die nu een woekerhuur betalen van misschien wel boven de €1.000? Nee. Zij gaan van het lage segment naar het lage segment. Zij hebben dit nog steeds heel hard nodig. Dit is dan ook direct de enige groep die dit jaar huurverlaging krijgt. Dan is er een groep van dik 80.000 mensen die één jaar nadat deze wet ingaat huurverlaging krijgt. Dit is een groep huurders die een woning hebben die eigenlijk onder de sociale huur hoort te vallen, maar die nu in de vrije sector verhuurd wordt. Het is mooi dat zij deze verlaging krijgen, maar ze moeten eerst nog wel een jaar te veel betalen, als het aan de minister ligt. Dat is een rekening van vaak zo'n €4.000.

Met deze wet krijgen dus 150.000 huurders huurverlaging. Hoe zit het dan met die andere 150.000 huurders? Dit zijn de mensen die nu echt torenhoge woekerhuren betalen. Dit zijn de mensen voor wie deze wet met ronkende teksten is aangekondigd. Dit zijn de huurders van alle woningen die straks tussen de €880 en ruim €1.100 huur vallen. Deze huurders, voor wie de wet eigenlijk het meest bedoeld is, hebben dit jaar niks aan de wet. Zij hebben volgend jaar niks aan de wet. Als ze een lage huur nodig hebben, dan moeten ze op zoek naar een nieuwe woning. Dat is direct

een probleem. Afgelopen maandag zei de minister: "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." Feit is echter ook dat voor de meerderheid van deze mensen de wet dat niet verandert. Alleen als ze een nieuwe woning kunnen vinden, kunnen ze goedkoper gaan wonen. Waarom kiezen we niet echt voor het recht op wonen en zorgen we dat alle huurders die te veel betalen voor hun huis huurverlaging krijgen, vraag ik de minister. Waarom stellen we hier de belangen van verhuurders boven die van huurders die te veel betalen? Als de minister zegt dat hij huurverlaging wil voor 300.000 mensen, zorg dan ook dat die huurverlaging gaat gelden voor ten minste 300.000 mensen. Dat is vandaag de inzet van mijn partij.

Voorzitter. Dan het tweede probleem met de rekensom van de minister. Het is niet alleen zo dat niet de door hem genoemde 300.000 huurders maar slechts 150.000 huurders huurverlaging krijgen, maar het is ook nog eens zo dat door deze wet een deel van de huurders een fikse huurverhoging tegemoet kan zien de komende jaren. Hoe zit dat? Deze wet zorgt ervoor dat huurwoningen die nu onder de sociale huurwoningen vallen straks geen sociale huur meer zijn. Het is een beetje technisch: dat komt doordat de zogenaamde WOZ-cap wordt verlegd van 148 naar 186 punten. Om hoeveel woningen het gaat, zegt de minister niet. Daarom vraag ik hem nogmaals hoeveel woningen die nu onder de WOZ-cap vallen, dus die nu sociale huurwoningen zijn, straks gaan verdwijnen. Laten we even naar de oude cijfers kijken. Toen de cap werd ingevoerd, ging het om een effect van 38.000 woningen. Dat zullen er nu waarschijnlijk meer zijn. Dat zou dus kunnen betekenen dat een behoorlijk aantal mensen door een wet die "Wet betaalbare huur" heet, straks een minder betaalbare huur krijgt. Zij krijgen straks huurverhoging op huurverhoging en stijgen daardoor snel door naar een veel hogere huur, zeker op plekken met een hoge WOZ-waarde, zoals de steden.

Voorzitter. Deze wet mag dan de "Wet betaalbare huur" heten, de wet zorgt er nog steeds niet voor dat huren niet hard kunnen blijven stijgen: voor de sociale huur cao min een half, voor middenhuur cao plus één en dan is er nog de verlengde wet-Nijboer. Op dit moment zien we dagelijks berichten van sociale huurders bij wie brieven op de mat vallen. Mensen schrikken zich gewoon wezenloos. Ze krijgen de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd. Daar verandert deze wet helaas ook niks aan. Sterker nog, die wet zorgt dat juist voor de middenhuur de huren verder omhoog kunnen.

Voorzitter. Tussen de eerste versie van de wet en de versie die we vandaag bespreken, zitten best veel verschillen. Er zijn behoorlijke concessies gedaan aan verhuurders. Een van die grote concessies gaat over nieuwbouwwoningen. Juist nieuwbouwwoningen zullen door die concessies aan verhuurders duurder worden. Met deze wet moeten huurders straks drie keer langs de kassa, waarschuwde de Woonbond. De woningen krijgen extra punten voor zuinige labels. Er is een nieuwbouwopslag in de huur van 10% en die nieuwbouwwoningen hebben een hoge WOZ-waarde. Woningen met nieuwbouwkwaliteit vanaf 55 vierkante meter zullen dan al snel in de vrije sector gaan vallen, waar geen maximumhuurprijs geldt. Alleen kleinere woningen vallen dan nog echt onder de middenhuur. We vragen nogmaals een reactie van de minister of hij dat niet een

heel wrang effect vindt van een wet die "betaalbare huur" heet.

Ook het verduurzamen van bestaande woningen dreigt te gaan zorgen voor hoge huren. Zuinige woningen krijgen pluspunten, onzuinige woningen krijgen minpunten. Het is heel erg goed dat de minister het voorstel van collega De Hoop steunt om meer minpunten te geven aan slechte woningen. Dat is een goede stap, maar wat de SP betreft doen we er nog een stap bij en doen we ook wat aan die pluspunten voor zuinige woningen. Wij zijn namelijk dat anders het gevolg van deze wet is dat juist lage inkomens in onzuinige woningen blijven zitten, terwijl de zuinige woningen vooral naar hoge inkomens gaan. Een goed geïsoleerde woning hoort wat de SP betreft gewoon de norm te zijn.

Voorzitter. In het debat over deze wet gaat het heel veel over de vraag of verhuurders wel of niet woningen gaan verkopen. Dat is een heel nuttig debat, maar wat de SP betreft moet het debat ook vooral zijn: wie moet er dan gaan profiteren als die woningen verkocht gaan worden? Jarenlang verpatsten kabinetten bewust sociale huurwoningen. Minister Blok reisde de hele wereld over en ging onder andere naar Azië. Hij was daar beleggers aan het lokken om te investeren in Nederlandse sociale huurwoningen, om daar duurdere woningen van te maken. Bewust werden die woningen verpatst, wat de SP betreft echt een politieke blamage en een grote schande. Dit heeft mede bijgedragen aan de immense wooncrisis waar we nu in zitten, aan de immense wachtlijsten die er zijn voor betaalbare woningen. Onze oproep is dan ook: koop een deel van deze woningen terug. Zorg voor een volkshuisvestelijk alternatief. Maak er weer betaalbare huur van met corporaties en coöperaties van huurders zelf.

Voorzitter, tot slot. De SP steunt deze wet. Maar tussen de eerste versie en de versies daarna zijn vele concessies gedaan aan verhuurders. Wat ons betreft gaan we vandaag juist voor de huurders. En pijnlijk genoeg is het, na al die concessies, voor de partij die jarenlang vooral luisterde naar verhuurders, waardoor we nu in een diepe wooncrisis zitten, de VVD, nog niet genoeg. Zij openden maandag een frontale aanval op de Wet betaalbare huur, op betaalbare huur in het algemeen. Verhuurders met één, twee of drie panden mogen van de VVD alsnog woekerhuren vragen. Woningen met een waarde boven de €390.000 mogen alsnog voor woekerhuren verhuurd worden. De VVD noemt de argumenten van de voorstanders "weezinwekkend", maar wat ons betreft zijn deze voorstellen weezinwekkend en zorgen ze voor een nog diepere wooncrisis. Wat de SP betreft maken we van de Wet betaalbare huur een echte wet betaalbare huur. Deze wet moet er ook zijn voor zittende huurders van wat middenhuurwoningen moeten zijn. Deze wet moet er ook zijn voor nieuwbouwwoningen en ervoor zorgen dat die betaalbaar zijn. Deze wet moet sociale huurwoningen sociaal laten. En deze wet moet ook de hoogste huren aanpakken. Deze wet moet zorgen voor een volkshuisvestelijk alternatief wanneer huurwoningen verkocht worden.

Dank u wel.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Soms wou ik dat ik een socialist was. Het lijkt me zo lekker ...

Mevrouw Beckerman (SP):
U bent welkom!

Mevrouw Keijzer (BBB):

... alles minder: minder huur betalen, hogere lonen, hogere belastingen voor de rijken. Het lijkt me zo heerlijk als je zo simpel naar de wereld kunt kijken. En toch zitten er altijd twee kanten aan elke relatie: je hebt verhuurders en je hebt huurders. Die verhuurders moeten die onroerendzaakbelasting betalen. Die verhuurders moeten investeren in duurzaamheid. Dat moeten ze uiteindelijk ergens terughalen, want anders gaan ze zelf failliet. Dus hoe kan het nou dat je dan boos wordt als een hogere WOZ-waarde terugkomt in de huur of als investeren in duurzaamheid terugkomt in een hogere huur? Dat is toch logisch en eerlijk? Ik hoor dus graag van mevrouw Beckerman hoe zij dan ziet dat dat betaald wordt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Toen al die woningen verkocht werden aan de private verhuurders, heeft de SP altijd gewaarschuwd: dit werkt op het moment dat eraan verdiend kan worden, maar op het moment dat dat niet meer kan, dan heb je een enorm probleem; dan hebben huurders en verhuurders een probleem. Mevrouw Keijzer heeft volledig gelijk als je in dit systeem kijkt. Daarom pleit de SP al heel lang voor echte volkshuisvesting. Wat ons betreft zorgen we ervoor dat corporaties — wat ons betreft mogen dat echt weer woningbouwverenigingen worden, verenigingen van huurders — dit soort huurwoningen aan lage en middeninkomens verhuren. Veel mensen zeggen dan: ja, maar dat kan helemaal niet. Wij wijzen dan vaak naar bijvoorbeeld een stad als Wenen, waar 70% van de inwoners in een sociale huurwoning woont. Is dat dan het paradijs? Absoluut niet, maar het kan wel. Je hebt daar prachtige sociale huurwoningen. Er zijn arbeiders die in een flat wonen met een zwembad op het dak. Dat is een politieke keuze. Het is een politieke keuze om van wonen een markt te maken. Dat was niet onze keuze. Wat de SP betreft draaien we die keuze terug. Dat kan niet in één dag, maar wat de SP betreft zetten we daartoe stappen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Interessant natuurlijk, Wenen, een mooie stad, maar daar gaat het allemaal helemaal niet om. Ook een vereniging die verhuurt, een woningbouwvereniging, moet rekenen en moet investeringen in duurzaamheid terugbrengen in de huurpenningen. Die moeten ook belastingen die ze moeten betalen, terugbrengen in de huurpenningen. Hoe je het ook organiseert, aan het bouwen, renoveren of verduurzamen van een huis zitten kosten en die kosten moeten terug in de huur. Je kan hier natuurlijk prachtig mensen lagere huren beloven, maar als je dan niet eerlijk rekent, ook aan de andere kant, dan maak je het uiteindelijk stuk. Ik heb de amendementen van mevrouw Beckerman gezien. Die maken het probleem groter. Die maken uiteindelijk de rekensom die een verhuurder moet maken, steeds moeilijker rond te rekenen. Ziet mevrouw Beckerman dat of gelooft ze nog steeds dat er dan ergens een potje of boompje is met geld waarmee je het verschil in die kosten aan zo'n

woning dekt als je het niet goedmaakt door de huurpenningen die binnenkomen?

Mevrouw Beckerman (SP):

Mevrouw Keijzer zegt: je maakt het stuk. Het is al stuk! Het is al stuk, want we zien dat honderdduizenden huurders elke maand 30%, 40%, 50% van hun inkomen aan huur betalen. Het is al stuk. Hoe is het kapotgemaakt? Het is kapotgemaakt door generaties politici — ik noemde net Stef Blok al — die zeiden: laten we van wonen een markt maken en laten we het ministerie van Volkshuisvesting afschaffen. Hij klopte zichzelf daarvoor op de borst. Hoe maken we het weer heel? Ik heb net een voorbeeld genoemd van een stad waarin het kan. Er is een stad waarin het kan. En het kan hier ook. Mevrouw Keijzer vindt mij aan haar zijde wanneer zij zegt dat het belachelijk is dat corporaties die belastingen moeten betalen. Het was de SP die voorstelde om nou eens te stoppen met die belachelijke winstbelasting en met het opleggen van ATAD, een belasting voor belastingontwikkende multinationals, aan sociale verhuurders. Hoe we wonen regelen, is een politieke keuze. Mijn partij, de Socialistische Partij, heeft er nooit voor gekozen om van wonen een markt te maken. Dat deden anderen. We zien nu wat het gevolg is: het is stuk. De huurders betalen daar een heel hoge prijs voor. Daarom kiezen wij voor een alternatief. Het kan al. We zien dat andere plekken het doen. Wij zouden graag willen dat wij dit ook doen. Blijkbaar kiest u een andere weg. Dat vind ik eigenlijk heel jammer.

De voorzitter:

Mevrouw Keijzer, kunt u misschien iets korter zijn in uw afronding?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Het is voor socialisten altijd heel makkelijk, want die willen uiteindelijk naar een situatie waarin alle productiemiddelen, fabrieken, winkels en noem het maar op, eigendom worden van het collectief. Dan heb je nooit een enkel probleem met het maximaal belasting heffen bij ondernemers, want daar wil je toch van af. Uiteindelijk hebben we het hier over de vraag of een vereniging, stichting of ondernemer een bedrag aan huur mag vragen aan mensen waarmee hij uiteindelijk de kosten die hij aan de woningen heeft goedmaakt en, ja, waarmee hij ook een redelijk rendement weet te behalen. Over de hoogte daarvan, 3%, 4%, krijgen we nog een discussie met de minister. De voorstellen van mevrouw Becker maken dat stuk. Dat is precies het probleem. De amendementen die mevrouw Becker ...

De voorzitter:

Beckerman.

Mevrouw Keijzer (BBB):

... indient maken het probleem groter. Wees daar dan ook eerlijk in. Dan hou je een eerlijk verhaal. Anders doe je alsof je mensen lage huren belooft — sterker nog, je belooft ze nog lagere huren — terwijl het resultaat uiteindelijk is dat zo'n eigenaar van huurwoningen, welke vorm die eigenaar dan ook heeft, moet gaan verkopen, omdat het niet meer rond rekt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik vind het pijnlijk dat mevrouw Keijzer niet erkent dat het al lang stuk is en dat zij zegt dat de huren nog lager moeten worden en dat ze nu dus al laag zijn. De huren zijn torenhoog. Mevrouw Keijzer heeft gelijk: dit is een klassenstrijd. U kiest voor de verhuurders; wij kiezen voor de huurders. We hebben met voorbeelden laten zien dat het kan en we stellen alternatieven voor. Blijkbaar wilt u dat niet en wilt u die huren verder omhoog, terwijl we de afgelopen jaren toch echt hebben gezien dat die keuze voor de markt niet werkt.

De voorzitter:

Nu echt afrondend.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, nu echt afrondend, voorzitter. We kunnen natuurlijk met elkaar een discussie voeren over de volkshuisvesting en de woningmarkt in de afgelopen twintig jaar. Dat kan. Dan zal ik niet zeggen dat mevrouw Becker helemaal ongelijk heeft.

De voorzitter:

Beckerman.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Beckerman, excuus.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het is wel heel feministisch dat die man eraf is, dus dat vergeef ik u.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Aardig van u. Dank u, voorzitter. Maar daar kunnen we het absoluut met elkaar over hebben, want daar is echt wel het een en ander misgegaan. Alleen, nu, in 2024, staan we voor de behandeling van een wet die ingrijpt zoals hij ingrijpt. Tegen mevrouw Beckerman — zo zeg ik het goed, voorzitter — zeg ik: maak het niet erger. Maak het niet erger, want de wet zoals die nu is leidt tot grote problemen, juist voor huurders.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik gaf mevrouw Keijzer ... Nee, ik gaf haar niet deels gelijk. In mijn bijdrage zei ik: als het klopt — ik ga daar ook van uit — dat een deel van die woningen verkocht zal worden, dan zullen juist lage inkomens en jongeren daar de dupe van zijn. Als mevrouw Keijzer zegt dat ze die zorg van de Socialistische Partij deelt, dan kunnen we twee dingen doen. We kunnen zeggen dat we die jongeren hoge huren laten betalen. Of we kunnen zeggen dat we zorgen voor een alternatief in de zin van volkshuisvesting. Die woningen hadden we nooit moeten verkopen. We hadden nooit een minister de wereld rond moeten laten gaan om die woningen te verpatsen. We kopen ze terug. Je hebt fantastische wooncoöperaties: groepen van bewoners die zelf democratische groepen oprichten en gezamenlijk zonder winstmerk woonruimte aanbieden. Ja, daar ligt mijn hart eerder dan bij private verhuurders, absoluut. Ik hoop dat als mevrouw Keijzer zo bang is voor die verkoopgolf, ze dit ook in overweging wil nemen.

De heer **Madlener** (PVV):

We horen de SP een toch heel vlammend betoog houden om het voor de huurders op te nemen. Deze wet wordt en passant ook weerzinwekkend genoemd, als ik het goed hoor.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, nee.

De heer **Madlener** (PVV):

In ieder geval hoor ik een heel kritisch verhaal. Maar de SP gaat toch voor deze wet stemmen. Dat verbaast me dan enigszins. Maar goed, mijn vraag is een andere. We hebben een woningmarkt die stuk is volgens de SP. Het is eigenlijk een grote puinhoop in Nederland als je kijkt naar de problemen op de woningmarkt. Dat ben ik helemaal eens met SP. Maar ik wil even terug naar de oorzaken daarvan. Nu heeft Nederland in tien jaar tijd 1 miljoen mensen erbij gekregen. We zijn inmiddels met 18 miljoen. Daar kun je niet tegenop bouwen. De PVV probeert er altijd iets aan te doen door de immigratie te beperken. Want dat is toch het fundamentele probleem op de woningmarkt? Er zijn te veel mensen voor te weinig huizen. Dat geeft schaarste en een opdrukend effect qua prijzen. Ik denk dat we daar ook oog voor moeten hebben. Ik probeer het voorzichtig te vragen aan de SP: is de SP niet ook, met mij, van mening dat als we niets doen aan de massa-immigratie, die constante toestroom van mensen naar Nederland, we die woningmarktproblemen heel moeilijk op kunnen lossen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als ik mag, dan heb ik een iets langer antwoord. Er zijn namelijk verschillende groepen immigranten en ik zou die even allemaal willen benoemen. Eén. Mensen die echt vluchten voor oorlog en geweld moeten een plek kunnen vinden in Nederland. Maar we zien nu juist dat door de afname van het aantal sociale huurwoningen, doordat er nog maar zo weinig van zijn, wijken onder druk komen te staan. Daarom pleit de SP ervoor om veel meer sociale huurwoningen te bouwen, ook op plekken waar nu vooral heel veel duurdere woningen staan, zodat je die vluchtelingen, die statushouders, niet alleen maar in de wijken laat wonen waar nu al heel veel grote druk is. Je zorgt dan dus juist voor een hele goede spreiding. Dat kan je dus doen door meer sociale woningen.

Het tweede punt is arbeidsmigratie. De SP ziet heel duidelijk dat heel veel arbeidsmigranten in Nederland echt worden uitgebuit. We hebben het bijvoorbeeld vaak gehad over de slachthuizen. Dat is slecht voor hen en voor de wijken waarin zij terecht komen. We hebben overbevolking gezien. Mensen moeten in verschrikkelijke omstandigheden wonen. De SP heeft altijd gezegd dat we daar tegen zijn. De commissie-Roemer heeft daar ook veel aanbevelingen voor gedaan.

Dan hebben we de groep expats. We zien nu bijvoorbeeld in Amsterdam dat zij veel woningen opkopen en dat die sneller naar expats gaan dan naar Nederlandse woningzoekenden. Ook daarover valt met ons echt te praten over beperkingen. Dat zijn de grootste groepen. Wij vinden ook dat de internationalisering bij studenten te ver is gegaan. Dat zijn dus allemaal groepen waarvan wij zeggen: ja, daar moeten we goed naar kijken.

Maar laten we even terugkomen op deze wet. Ik heb vandaag grote voorstellen gedaan. Ik hoop de heer Madlener daarbij aan mijn zijde te vinden, want zijn partij beloofde in de verkiezingscampagne een huurverlaging van 20%. Ook al zou de immigratie op dit moment nul zijn, we zien nu dat deze wet helemaal niks doet voor 150.000 huurders die nu veel te veel te betalen. Die gaan met deze wet nog steeds veel te veel betalen. Ook als je immigratie nul zou zijn, zou dat daar niks aan veranderen, want dat is een politieke keuze en ik hoop dat we juist vandaag die keuze gaan maken, zodat we echt de huur verlagen voor de mensen die knel zitten.

De heer **Madlener** (PVV):

Deze wet is behoorlijk ingrijpend. Ik denk dus ook dat er heel veel gebeurt voor huurders in deze wet. Daarom gaan wij de wet ook steunen, net als u. Maar ik wil toch even terug naar mijn vraag. Je kunt namelijk wel van alles in schaarste gaan verdelen. Dan heb je winnaars en verliezers. Maar we moeten natuurlijk ook kijken of er voldoende huizen zijn op de woningmarkt in Nederland. Meer bouwen willen we allemaal, maar dat gaat de komende jaren nog niet heel hard. En je kunt eigenlijk ook niet opbouwen tegen de immigratie zoals die nu is. Er komen 100.000 mensen per jaar Nederland binnen; daar kun je niet tegen opbouwen. Ik hoop dat de SP ook in wil zien hoe juist die immigratie is voor mensen in een sociale woning, die al zo lang op de wachtlijst staan en die altijd maar die asielzoekers voor zien gaan.

Ik hoop toch dat de SP de ogen daarvoor opent en, behalve voor dat socialehuurdersverhaal, er ook oog voor wil hebben dat we die massa-immigratie met iedereen die maar naar Nederland komt, ook mensen die helemaal geen hulp nodig hebben, vaak gelukszoekers, niet meer moeten doen. Er zijn nu vier partijen aan het spreken. Zij proberen hier afspraken over te maken. Ik hoop dat het gaat lukken. Maar ik hoop dat de SP daarna, in de komende jaren, ook op die manier de woningmarkt kan bekijken en niet die blinde vlek houdt voor al die asielzoekers die hier maar naartoe moeten. Want inmiddels gaat de helft van alle sociale huurwoningen naar asielzoekers en uw eigen kiezers staan in de kou.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb net volgens mij uitgebreid antwoord gegeven over migratie, maar laat ik de heer Madlener tegemoetkomen. Hij maakt een terecht punt over het verdelen in schaarste. We kunnen terugkijken en zeggen: daar hebben we altijd voor gewaarschuwd. Maar we kunnen ook vooruitkijken. Als we deze wet nu ongewijzigd aannemen, dan verdwijnen er sociale huurwoningen. We verdelen in schaarste. Als de heer Madlener gelijk heeft, dan worden die rijen dus nog langer. Waarom verdwijnen sociale huurwoningen? Omdat de zogenaamde WOZ-cap wordt verlegd. Daarmee verdwijnen er sociale huurwoningen. Als de heer Madlener zich zo'n zorgen maakt over het verdwijnen van sociale huurwoningen en zegt "bouwen gaat niet snel genoeg, dus we moeten ervoor zorgen dat we er voldoende hebben", zeg ik: zorg er dan voor dat je dat deel van de wet aanpast, want dan hou je sociale huurwoningen. Verder doen wij natuurlijk nog vele andere voorstellen. Het is bizar dat we ten tijde van zo'n diepe wooncrisis zó veel leegstand hebben. Het is bizar dat we er niet voor zorgen dat woningen die ooit sociale huurwoningen waren maar verpatst zijn aan beleggers, straks weer terugkeren naar sociale huur. Daar zijn

veel voorstellen voor te doen. Het is te makkelijk om daar alleen maar migranten en migratie de schuld van te geven. Dit is een politiek probleem en op dit vlak kunnen we vandaag stappen zetten.

De heer **Madlener** (PVV):

Dit antwoord bevat weer zo veel woorden over van allerlei zijstraten. Ik heb gewoon een heel fundamentele vraag gesteld over de problemen van dit land. Tien jaar lang hebben we 1 miljoen mensen erbij gekregen. Dat moet stoppen. Van de SP krijg ik alleen maar dit soort antwoorden, alleen maar afwijkende, uitwijkende kletsverhalen. Daar gaat het niet om! Ik heb u een vraag gesteld en daar wil ik een antwoord op. Dat krijg ik weer niet en dat vind ik jammer. Maar goed, laat ik me rustig houden. Ik hoop dat de SP het komende reces wil gaan nadenken over de fundamentele problemen en de schaarste die wij hier hebben, die niet samengaat met de massa-immigratie van de afgelopen tien jaar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij heb ik gewezen op de twee grootste groepen immigranten: arbeidsmigranten en expats. Ik snap nooit zo goed waarom daartussen onderscheid wordt gemaakt, maar blijkbaar zit 'm dat in klasse. Dat is eigenlijk heel gek. De SP heeft altijd veel voorstellen gedaan om die twee groepen migranten te beperken, ook omdat wat er nu gebeurt — heel veel migranten worden uitgebuit — niet in het belang is van arbeidsmigranten. Ik heb ook het gevoel dat de heer Madlener dat hele verhaal een beetje gebruikt omdat hij helemaal geen keuzes wil maken voor het verbeteren van deze wet voor al die huurders. Het was de PVV die 20% huurverlaging beloofde. 20% huurverlaging! En wat zegt de PVV nu tegen de kiezers, die deze huurverlaging ook met deze wet — die was hun beloofd als "dit is de beloofde huurverlaging" — helemaal niet krijgen? Gaan we dan alleen maar wijzen naar migranten of zeggen we: hé, daar kunnen we vandaag iets aan doen, en dat doen we ook?

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

Voorzitter, mevrouw Beckerman van de SP viel mij in haar bijdrage toch wel aan. Ik heb dus toch even de behoefte om daarop te reageren. Want doe ik dat nu niet, dan komt dat straks wel, verwacht ik zo.

Het is vooral één iemand die bij mevrouw Beckerman als een blok op de maag ligt en waar ze het toch steeds weer over heeft. Laat ik even in retrospectief een jaar of tien teruggaan. De VVD kijkt nu echt anders tegen de woningmarkt aan. Dat hebben we ook laten zien door bijvoorbeeld in 2021 samen met de SP op te trekken op het gebied van huurbevrozing. Dat hebben we laten zien door de afgelopen jaren huurmatiging te steunen. Dat hebben we laten zien door samen op te trekken met de SP — ik probeer toch een beetje een verbinding te leggen met de SP — bij het tegengaan van fraude door verhuurders met energielabels. We laten dat ook zien door het maken en het steunen van een wet voor goed verhuurderschap, tegen beschimmelde woningen en voor goed onderhoud van woningen. Het is dan makkelijk om hier zo te staan vuren en te zeggen "joh, die hele sector is in de uitverkoop gedaan". Dat is niet zo, want in 2014/2015 waren er 2,2 miljoen corporatiewoningen, maar heden ten dage zijn er dat 2,3 miljoen. Je zou kunnen zeggen dat het er wat te weinig zijn gelet op de bevolkings-

ontwikkeling in Nederland. De heer Madlener had het daar al over. Misschien is het wat te weinig. Wij hebben het initiatief genomen om met deze minister meer regie te pakken: hoeveel woningen zijn er dan nodig? Maar dat is echt niet alleen het probleem van dat er eventueel woningen verkocht zouden gaan worden. Als we naar onze sociale sector in Nederland kijken, dan is die de grootste van Europa. Die is ontzettend groot, en nog hebben we zo veel woningen tekort. Dus er zijn hele andere redenen waarom we in zo'n groot woningtekort terecht zijn gekomen met elkaar, hè.

De **voorzitter**:

Wilt u uw vraag stellen, want de interrupties zijn heel lang en zo komen we vanavond heel laat uit.

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

Maar dit is een fundamenteel debat, voorzitter. En ik word aangesproken in het debat ...

De **voorzitter**:

Ja, dat snap ik. Maar u heeft ook een eigen termijn waar u uw eigen verhaal in kunt doen. Een interruptie is meer bedoeld om aan een ander een vraag te stellen, in plaats van het eigen standpunt heel breed uit te leggen. Sorry.

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

Maar mevrouw Beckerman had het ook over Wenen. Laat ik daar dan heen gaan en mijn vraag daarover stellen, want daar wilde ik heen.

De **voorzitter**:

Ja.

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

Want zij gaf dat aan als het paradijs, hè.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, het kwam door: daar wil ik heen. Toen dacht iedereen aan een mooie reis.

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

Nou, die reis hebben we al gemaakt. Wij zijn daar geweest samen, we hebben gezien hoe dat eruit ziet. Voor twee derde zijn daar betaalbare woningen gemaakt. Alleen vergeet mevrouw Beckerman daarbij te vertellen dat, als we dat projecteren op Nederland, dat tussen de 5 tot 10 miljard per jaar kost, en ook dat de instroom van nieuwe bewoners daar in Wenen beperkt is. Dus daar wil ik eigenlijk heen. Ziet mevrouw Beckerman dat wij gewoon fundamenteel verschillend aankijken tegen een gezonde woningmarkt, als het gaat om wat daarin moet zitten? Want u kiest ervoor om een volledig door de Staat gefinancierde woningmarkt te creëren, zodat iedereen een plekje heeft. Daar kiest de VVD niet voor. Wij kiezen voor een goede middenweg: een bescherming van huurders, die ook te betalen valt. Daar zou ik graag een reactie van mevrouw Beckerman op willen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, en toch blijft dit me ... Tja, er zitten altijd zo veel elementen in dat je overal op in kan gaan. Is het alleen de schuld van de heer Blok? Nee, en volgens mij zei ik dat ook. Het is een ideologische keuze. Maar het heeft wel hele grote gevolgen, tot op de dag van vandaag. En ik noemde ook de twee voorstellen die u bij deze wet gedaan heeft, die ook echt weer een frontale aanval zijn op de rechten van huurders. Juist bij de verhuur van een, twee of drie woningen zou deze wet niet gaan gelden. Voor woningen met een hogere WOZ-waarde zou deze wet niet gaan gelden.

En dan is de vraag: mag het van de SP geld kosten? Ja, want wonen is een recht. Wij zijn een van de rijkste landen ter wereld. En wij schamen ons voor, als je hier naar buiten loopt en je het zebrapad oversteekt, hoeveel mensen dakloos zijn. Dat mag geld kosten. We hebben de afgelopen jaren ... Nou ja, misschien is dit antwoord te lang, maar de afgelopen jaren hebben we gezien dat huurders heel vaak de rekening hebben betaald. De verhuurderheffing werd al genoemd. Maar ook de winstbelasting en de ATAD, die nog steeds betaald worden. Een maand huur die sociale huurders overmaken aan de staatskas. En er wordt heel vaak gedaan alsof sociale huur zwaar gesubsidieerd is. Het zijn sociale huurders die gezamenlijk 13 miljard verhuurderheffing hebben opgehoest. Het zijn sociale huurders die nog steeds winstbelasting en ATAD betalen, een belasting voor belastingontwikkende multinationals. En als ik dan de heer De Groot tot slot even tegemoet mag komen: ja, we hebben elkaar de afgelopen jaren inderdaad, en gelukkig, kunnen vinden op goede voorstellen. Volgens mij hebben we vandaag een heleboel voorstellen gedaan waarvan ik hoop dat we elkaar daar ook op kunnen vinden. Want als we het hebben over middenhuur, wat niet mijn term zou zijn, dan is dat ook uw achterban, de middenklasse, die geraakt wordt door die torenhoge huren. En dan vraag ik de heer De Groot of hij nog één keer terug wil denken aan dat werkbezoek aan Wenen, aan dat je daar zelfs met een laag inkomen in een flat kunt wonen met een zwembad op je dak.

De heer Peter de Groot (VVD):

Hartstikke mooi dat mevrouw Beckerman daarmee afsluit, want het is zwaar, zwaar gesubsidieerd in Wenen; dat is wat het is. We hebben al een sociale sector die de grootste is van Europa — ik zei dat net al — en nóg is het niet genoeg. Dus voor de VVD is het ontzettend belangrijk voor de komende jaren dat we constructief kijken naar hoe we die woningen erbij krijgen, naar hoe we woningen bouwen. U heeft mij hier ook vaak genoeg horen betogen: "ook sociaal", "veel midden" en "veel goedkope koopwoningen". Ik vraag, via u voorzitter, of mevrouw Beckerman hier heel helder wil aangeven dat zij wel bereid is om 5 tot 10 miljard alleen al in het middensegment te willen storten om die woningbouw namens de overheid te realiseren. Want er wordt hier ontzettend veel geld aan besteed met de Woningbouwimpuls en dergelijke, maar het gaat om hoe die woningen er in de praktijk uiteindelijk komen. Ook op dit moment bouwen de corporaties nog echt te weinig, als het erom gaat die mensen te helpen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Op het gevaar af dat we hier bijna een fiscaal debat gaan voeren, stel ik voor dat we even gaan kijken naar die cijfers. Wat betaalt Nederland nu voor wonen? Want altijd als de SP met een voorstel voor betaalbare woningen voor lage

inkomens en middeninkomens komt, staat de VVD vooraan om te zeggen dat dat veel geld kost. Maar het zijn juist de rijkere kopers die jarenlang gesubsidieerd zijn met de hypotheekrenteaftrek. Dát is pas duur. Toen ik zelf mijn huis kocht, ging ik erop vooruit. Ik ging minder betalen dan in een sociale huurwoning. Ik dacht: joh, dit is bizar. Toen zei de bank: wacht even mevrouw, u krijgt ook nog hypotheekrenteaftrek. We subsidiëren in dit land de rijken en we zitten in een diepe wooncrisis. Wonen is een recht en, ja, daar zullen we voor moeten betalen. Dank u wel.

De voorzitter:

Nogmaals dank voor uw inbreng en voor de antwoorden op de interrupties. De heer Grinwis gaat nu spreken namens de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. U weet misschien wel dat ik een enorme pleitbezorger ben van herstel van onze volkshuisvesting. Voor mij begon dat ongeveer een jaar of tien geleden, staand in een beschimmelde, slecht onderhouden, tochtige en vochtige huurwoning op de rand van de Haagse wijken Morgenstond en Moerwijk. De verontwaardiging die ik toen voelde en de daaraan verbonden roep om recht zijn een belangrijke drijfveer en reden dat ik hier vandaag sta.

Eenzelfde drijfveer kende de predikant Ottho Gerhard Heldring, geconfronteerd met de armoede in zijn tijd en woonplaats, het Betuwse Hemmen. De minister kent hem vast. Hij werd een van de voormannen van het Nederlandse Reveil, de gereformeerde en maatschappelijke opwekkingsbeweging uit de negentiende eeuw. Geraakt door de blijde boodschap van het evangelie wijdde hij zich vol overgave aan de armenzorg. Het vuur in Heldring begon te branden en hij nam het ene na het andere maatschappelijke initiatief. Zo was hij een van de eersten die in het openbaar aandacht vroeg voor stedelijke huisvestingsproblematiek. In een volksboek over armoedebestrijding uit 1844 klaagde hij de grote steden aan. Ik citeer: "Waarom perst gij uwe armen ingezetenen zoo verschrikkelijk tezamen en dat, om uwe rijken wat schoone wandelingen te gunnen! Uwe lustwaranden zullen U ten vloek zijn. Mij althans zijn zij, als ik uwe armenwoningen bezoek tot bitteren alsem geworden. Doch ons geslacht wil eer tijgers en leeuwen in zoologische tuinen plaatsen, en ruim doen wonen en spijzigen en voeden dan aan arme mensen eene goede woning geven. Gedachte-loos volk!" Liever ruimte voor het toen net geopende Artis dan voor de armen, was Heldrings aanklacht tegen de rijken.

In zijn volksboek deed Heldring dan ook een appel op de grote heren om hun kapitaal te beleggen in de bouw van goede arbeiderswoningen, tegen een rendabele maar eerlijke huur. Ik citeer nogmaals: "Want het is hier niet te doen om weg te geven. Neen! om billijke rente te trekken, en het kapitaal zeker te vestigen." Het was de eerste publieke oproep in Nederland om aan sociale woningbouw te doen. Een jaar later, in een boekje getiteld De nood en hulp der armen, herhaalde Heldring zijn pleidooi om arbeidershuizen te bouwen, niet vanuit schandelijk winstbejag maar voor een billijke huur, om een kleine rente te trekken. Zie daar de balans waar we het afgelopen maandag al uitgebreid over hadden.

Voorzitter. Zo sta ik hier vandaag, 180 jaar later, met dezelfde overtuiging als Heldring: vanuit de boodschap van

het evangelie werken aan goede volkshuisvesting. Want er is nog steeds een sterke behoefte aan arbeidershuizen, of zoals we dat tegenwoordig noemen: gewone woningen, gewone huizen voor gewone mensen, verhuurd tegen een billijke huur, om de huurbaas een kleine rente te laten trekken.

Voorzitter. Is er anno 2024 sprake van een billijke huur en een kleine rente? Nee, de gedereguleerde sector is, vooral in en rond de grote steden, totaal ontspoord. Laten we de cijfers erbij pakken. Volgens het WoON 2021, het onderzoek van het ministerie, zijn er in ons land ongeveer 540.000 huurders met een middeninkomen. 140.000 daarvan zouden liever kopen dan huren, maar zitten noodgedwongen in een huurwoning. Wat betalen deze huurders? NVM becijferde dat bij een nieuw huurcontract begin dit jaar gemiddeld €15,51 per vierkante meter per maand werd gerekend. Voor een woning van 80 vierkante meter komt dat neer op zo'n €1.240 per maand. Pararius becijferde dat een appartement in Amsterdam gemiddeld €2.200 per maand kost. Een kamer kost €940 en studio's worden er gemiddeld voor €1.200 per maand verhuurd.

Amsterdam, nummer één, Rotterdam, nummer vier, Den Haag, nummer vijf en Utrecht, nummer zeven, zitten nota bene in de top tien van de duurste steden van Europa. Het adagium "wat de gek ervoor geeft" — volgens sommigen is dat marktconform — wordt kracht bijgezet met het overbieden op huren. Volgens de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, VVA, moeten potentiële huurders in de helft van de gevallen boven de gevraagde huurprijs bieden. Voor de helderheid: die aangeboden huurprijs is al fors. In sommige gevallen zijn mensen bereid om €300 te overbieden op de gevraagde huurprijs, zoals de NOS berichtte. Het is nogal wies dat beleggers in dit vrije segment wilden investeren, zeker in de afgelopen tien jaar, waarin de rente laag was en alternatieve beleggingen minder interessant waren. Het vrije huursegment groeide tussen 2015 en 2021 dan ook van zo'n 415.000 woningen naar 648.000 woningen.

Overigens groeide vooral het dure segment, want waar de voorraad van het middensegment tussen 2015 en 2021 met 28% toenam, groeide de dure huursector met een verbazingwekkende 135%. Van deze woningen is een groot deel voor veel meer geld verhuurd dan ze volgens het woningwaarderingssysteem waard zijn, terwijl er per saldo geen sociale huurwoning bijkwam in Nederland en het aantal koopwoningen slechts gering toenam, met als gevolg dat starters in plaats van dat ze konden genieten van een lage woonquote in een koopwoning vast kwamen te zitten in 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. De geest is uit de fles, en zie 'm er nu maar eens op verantwoorde wijze weer terug in te krijgen.

Voorzitter. We zijn deze ontwikkelingen gaan proberen recht te breien door bijvoorbeeld de lasten op beleggen op te voeren. Denk aan het huidige veronderstelde rendement in box 3 van ruim 6%. Denk aan de overdrachtsbelasting van 10,4%. Gevolg: geen billijkheid meer voor de huren, maar na jaren van extreme rendementen — laten we dat niet vergeten — nu vaak ook geen klein rendement meer voor veel bonafide verhuurders.

Voorzitter. Daarmee zijn we bij de kern: deze reguleringsstap is wat de ChristenUnie betreft nodig. Maar het is ondertussen ook een enorm waagstuk. We gaan fors ingrijpen. En ook al ben ik voor, toch houd ik mijn hart vast. Het kan goed uitpakken: meer huurbescherming, minder huurprijsstijgingen, betaalbare volkshuisvesting. Maar als de uitpomp golf hoger wordt dan ingeschat, de belegger zich terugtrekt en de corporaties geen extra ruimte krijgen om middenhuurwoningen te realiseren, dan kan het dubbeltje ook de andere kant op vallen. De minister had maandag de mond vol over balans, maar toch vond ik hem hier nog te weinig doorleefd op reageren. Ik vraag de minister dit risico nog eens eerlijk te wegen.

Voorzitter. Nog zo'n punt: de arbeiders van de negentiende eeuw zijn de jongeren, de arbeidsmigranten en de flexwerkers van nu. Deze groepen zijn noodgedwongen vaak aangewezen op het middensegment en hebben geen alternatief. Dat brengt mij bij het onderzoek van Korevaar en Van Dijk, maar voordat ik daaruit ga citeren, zie ik al iemand naar voren komen met een interruptie.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het is altijd een genoegen om naar collega Grinwis te luisteren, want ik ben het eigenlijk heel erg eens met zijn betoog over hoe de ontwikkeling geweest is. Hij heeft het erover dat de geest uit de fles is, zeg ik via u, voorzitter. Hij zei: krijg 'm er maar weer eens op een verantwoorde manier in terug. Daar gaat mijn vraag over. Deze wet drukt de huren namelijk heel hard naar beneden. De VVD is ook voor het beschermen van huurders. Dat hebben wij maandag ook betoogd. De vraag is alleen: als je zo hard ingrijpt in die markt, help je dan al die mensen die geholpen moeten worden? En help je dan niet meer mensen dan de mensen die geholpen moeten worden? Druk je die huren niet zo hard naar beneden dat die verhuurders gewoon zeggen dat ze het gewoon niet meer trekken? U geeft dat zelf ook aan in uw bijdrage, zeg ik via u, voorzitter, tegen de heer Grinwis: een aantal woningen zouden qua exploitatieresultaat niet meer verhuurd kunnen worden. Wat zegt de ChristenUnie daar eigenlijk over? Wat gaat u zeggen tegen al die mensen die straks zeggen: "Weet je wat? Ik verkoop die woning. Die mensen moeten maar kijken waar ze gaan wonen"?

De voorzitter:

De heer Madlene... Sorry, ik was in mijn gedachten al veel verder in dit debat, maar het is de heer Grinwis die nu gaat antwoorden.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Zeker, voorzitter.

Dank aan meneer De Groot voor deze vraag. Je kunt dat natuurlijk op verschillende manieren wegen. Uiteindelijk is het volgens mij belangrijk dat de invoering van de Wet betaalbare huur, met een hele stevige reguleringsingreep die met name in de grote steden zal leiden tot gedwongen daling van huren, gepaard gaat met een gelijktijdige ingreep in de fiscaliteit. Die overdrachtsbelasting van 10,4% hebben we opgevoerd in een tijd zonder regulering in de vrije sector en met vaak hoge, misschien wel extreme rendementen die onbelast waren. Voor box 3 geldt hetzelfde. Daarbij hebben we nu een overbruggingsstelsel. Ik begrijp dat het

enorm ingewikkeld is om het aan te passen, maar ik vind het extreem dat in die categorie overige beleggingen in 2024 met een forfaitair rendement wordt gerekend van 6,04%. Ik begrijp dat het supermoeilijk is om dat in de overbruggingsfase op te lossen, maar ik doe wel de oproep aan het kabinet om daarvoor alles op alles te zetten. Maar ik vind dus dat we de fiscale tarieven die we nu rekenen voor particuliere beleggers en dus verhuurders moeten aanpassen. Die 10,4% moet omlaag en dat forfaitaire rendement van 6,04% moet omlaag. Dat is een flankerende maatregel die je tegelijkertijd met het van kracht worden van deze wet zou moeten nemen. Op 1 januari 2025, als deze wet van kracht wordt, moet je dat dus oplossen. Tegelijkertijd zeggen veel sociale verhuurders tegen mij: als die onevenredige belasting in box 3 verdwijnt, durf ik het wel aan om onder het woningwaarderingssysteem een middenhuurwoning of een sociale huurwoning te verhuren.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat is helder. Dat was één deel van mijn vraag. Het andere deel van mijn vraag ging over de analyse — die heb ik zelf ook genoemd — dat er 140.000 gezinnen geholpen moeten worden, maar dat er 300.000 woningen worden aangepakt. Ik zeg het even in mijn eigen woorden. De ingreep is dus veel groter dan in de eigen analyse van de minister. Daarbij heb ik ook nog gevraagd: waar zitten de echte excessen en wat is de analyse daarvan? Wat is uw beeld daarvan? Is het minder dan 140.000? Zijn het er 50.000? Zijn het er 200.000? Is deze operatie, deze ingreep, eigenlijk niet veel te groot?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Twee punten daarover. Daarom maak ik mij ook hard voor een slimmere en betere nieuwbouwopslag. Daarom heb ik afgelopen maandag ook het debat met de minister gevoerd over de vraag of we het WWS wel goed genoeg indexeren. Dat is de ene kant van het verhaal.

De andere kant is dat ik een andere benadering van dit vraagstuk heb dan de VVD. De VVD benadert het als het aanpakken van excessen. Wij benaderen het als: bij gewone mensen, met gewone inkomens, passen een gewone woonquote en een gewone huur. Daarmee hebben we dus een andere benadering van wonen dan puur het eraf snoeien van de excessen. Het is een fundamenteel andere benadering van wonen. Het is wel heel lastig, als je in 1989 en 1994 de nieuwbouw en de bestaande bouw boven de liberalisatiegrens hebt geliberaliseerd, om dat weer terug te ploegen. Daarom gaan we nu van 147 naar 186 punten en niet gelijk naar 250 punten, omdat je niet zomaar het hele huursegment weer kunt reguleren nadat je het hebt gedereguleerd. Het is een balans, een balanceeract. Ik denk dat de keuze die in dit wetsvoorstel aan ons wordt voorgesteld, zo rond die 186 punten, met wat veranderingen in het woningwaarderingssysteem, redelijk is en dat je daarmee recht doet aan het uiteindelijke doel van de wet, namelijk dat mensen met een middeninkomen tegen een normale huur moeten kunnen wonen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Een laatste vraag, want we maken mooie vorderingen in deze discussie, in dit interruptiedebatje. Ik kan de heer Grinwis heel ver volgen, behalve over het verschil dat hij noemt van welke analyse eraan ten grondslag ligt. Op dit moment wonen er heel veel mensen met een gemiddeld

inkomen, misschien wel een inkomen dat veel meer zou passen bij de sociale sector, in middenhuurwoningen. Deze wet is bedoeld voor de middenhuurwoningen, voor mensen met een middeninkomen vanaf €40.000 à €45.000, maar deze wet doet veel meer dan dat. Daar ging mijn vraag over. Het is ook te zien aan de andere wet die in de Kamer ligt, de wijziging van de Wet op de huurtoeslag, waardoor 100.000 mensen in het vrije segment huurtoeslag gaan ontvangen. Is het niet zo dat we de huren naar beneden brengen voor mensen met een inkomen — dat is allemaal te billijken, als je daarnaar kijkt — dat geen middeninkomen is? Dat is de hamvraag die vandaag ook voorligt. Doen we niet een veel te grote ingreep voor mensen die eigenlijk geen middeninkomen hebben? Is dit niet een wet die niet alleen de middenhuur reguleert, maar veel meer dan dat?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

We zijn het er snel over eens dat we te weinig sociale huurwoningen bouwen, al bedoelde de heer De Groot dat volgens mij niet helemaal. Maar dat is wel wat er eigenlijk aan de hand is. Er zijn veel meer mensen die op basis van hun inkomen recht hebben op een sociale huurwoning dan er nu in zo'n woning kunnen. Ze staan eindeloos op een wachtlijst, hebben zich te laat ingeschreven of wat dan ook. Er zijn in ieder geval allerlei redenen waarom mensen met een relatief laag inkomen in het middensegment of in de vrije sector zijn beland en daar dubbel pech hebben. Ze betalen namelijk een hoge huur, die boven de huurtoeslaggrens zit, terwijl ze qua inkomen recht zouden hebben op die huurtoeslag. Daarom ben ik zeer voor die andere wet die hier nog ligt te verstoffen, namelijk om geen huurtoeslaggrens meer te hanteren, maar om mensen met een laag inkomen die een hogere huur betalen ook recht te geven op huurtoeslag. Want zij hebben nu dubbel pech en zij moeten geholpen worden. Dat is één.

Dat heeft ertoe geleid dat ik samen met collega Paternotte een amendement heb ingediend om de WOZ-cap die we hebben, op 142 en nu eigenlijk 147 punten, te handhaven, omdat je anders te veel sociale huurwoningen verliest, terwijl er in Nederland een gigantische vraag is naar sociale huurwoningen. Dat is niet het antwoord waar de heer De Groot op hoopte, maar dit is wel een deel van het antwoord: we moeten zuinig zijn op onze sociale voorraad, temeer daar de bouwkosten zo enorm toenemen dat het niet eenvoudig is om tegen fatsoenlijke bouwkosten sociale huurwoningen bij te bouwen. Dus dat is de ene kant.

De andere kant is dat ik een risico zie. Dat blijkt uit onderzoek van Korevaar en Van Dijk. Daar kwam ik in mijn bijdrage niet aan toe. Ik zie dat risico ook anekdotisch. Hier in de stad Den Haag, waar ik zelf woon, hoor ik van heel veel vastgoedbeleggers dat zij hun huizen gaan verkopen omdat ze die honderden euro's aan huurดาลing niet voor hun kap gaan nemen.

De voorzitter:

Afrondend, meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, heel kort hoor. Mijn vraag was gestoeld op de huurquote van huurders. U gaf aan dat er een huurquote is van 30%, 40% en soms wel 50%. Dat kun je op twee manieren oplossen. Je kunt zeggen: die woning is wel wat duur, dus

die brengen we naar het sociale segment of middensegment toe. Je kunt ook zeggen: we bieden huurtoeslagondersteuning aan en daarmee verbetert de huurquote van mensen. Dat is wellicht niet zo met een middeninkomen in een middenhuurwoning, maar we helpen ze wel. Die grove ingreep die deze wet voorstelt, hoeven we dan niet te doen. Ik wilde eigenlijk naar een antwoord van de heer Grinwis op dat vraagstuk.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat is niet of-of. Als er mensen zijn die qua inkomen recht hebben op een sociale huurwoning en op een huurtoeslag, maar die niet krijgen omdat de huur die ze betalen boven de huurtoeslaggrens ligt, dan is dat gewoon onrecht dat we moeten herstellen. Dat hadden we in het vorige coalitieakkoord ook afgesproken. Dat wetsvoorstel ligt in de Kamer; we hebben het alleen nog niet behandeld. Het is geen of- ofkwestie. Het is niet zo van: als we dat geregeld hebben, dan hoeven we de middenhuur niet te reguleren. Nee, dat zijn voor mij twee verschillende discussies. Het ene is het herstellen van het onrecht dat mensen met een laag inkomen nu dubbel pech hebben. Het andere is de vraag hoe je ervoor zorgt dat middeninkomens in Nederland die op een of andere manier nog niet in staat zijn geweest om een huis te kopen, wel tegen een fatsoenlijke last kunnen huren als ze op de huurmarkt zijn aangewezen. De heer De Groot wijst er vaak op dat de woonquote in de vrije sector niet zo veel is veranderd de afgelopen jaren, maar daarbij vergeet hij dat de vrije sector gigantisch is geëxplodeerd de afgelopen jaren. Steeds meer mensen zijn aangewezen op die vrije sector. Daarom moeten zij ook die hoge woonquote betalen. Stel je voor dat die mensen een koopwoning hadden kunnen kopen; dan waren ze voor de helft van de woonquote klaar geweest. Dat gun ik iedereen.

De voorzitter:

De heer Grinwis vervolgt zijn betoog.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter. Dat brengt me dus bij het onderzoek van Korevaar en Van Dijk. Dat is ook door de heer De Groot al verschillende keren aangehaald. Zij stellen: "Het rendement van beleggers neemt af doordat er een maximum staat op de huur die gevraagd kan worden. Het is dan aannemelijk dat veel particuliere beleggers deze woningen gaan verkopen. (...) Recent onderzoek laat zien dat sinds kort beleggers particuliere huurwoningen in het lage- tot middensegment al in toenemend tempo verkopen aan eigenaar-bewoners. De box 3-wijzigingen en de verwachte effecten van de wet betaalbare huur spelen daar mogelijk een rol bij, want juist dit segment wordt door deze maatregelen geraakt."

De onderzoekers maken een vergelijking tussen de bestaande doorsneehuurwoning en een vergelijkbare koopwoning. In de vergelijkbare koopwoning wonen vaak jongeren tot 25 jaar of migranten. Het mediane inkomen van de bewoner van de koopwoning ligt maar liefst 51% hoger dan dat van de huurder. Dat is meestentijds dan ook de reden waarom men huurt; kopen lukt eenvoudigweg niet. Als de particuliere verhuurder gaat verkopen, moet deze doelgroep dus ergens heen. Deze woning kopen van de verhuurder lukt niet. Waar moeten zij dan heen? Naar de institutionele verhuurder? Nee, ook voor die groep verhuurders geldt dat zij verhuren aan een doelgroep waarvan

het inkomen gemiddeld zo'n 11% hoger ligt en dat ze fors minder aan jongeren verhuren; 5% ten opzichte van 23% in een particuliere huurwoning. Volgens Korevaar en Van Dijk roept het de vraag op of de lage inkomens die nu van particuliere verhuurders huren straks wel voor deze woningen in aanmerking gaan komen. Er is geen reden dat zomaar aan te nemen. Ik vraag de minister om meer reflectie op dit punt van de doelgroepen. Hij ging daar maandag net iets te snel aan voorbij. Onderschat hij de mogelijke problematiek waar deze kwetsbare groepen voor gesteld staan niet? Waar moeten deze jongeren, migranten en flexwerkers heen als zij niet hun huidige woning kunnen blijven huren, een te korte wachttijd hebben voor een sociale huurwoning en niet terecht kunnen in een woning van een institutionele belegger? Welk gericht beleid gaat hij voeren om deze kwetsbare doelgroep van alleenstaande jongeren, mensen met een klein inkomen en arbeidsmigranten blijvend te kunnen huisvesten?

Voorzitter. Dat brengt mij bij de inzet van de ChristenUnie. Allereerst vraagt een meer gereguleerd segment wat mij betreft om een grotere maatschappelijke inzet: een grotere rol voor corporaties dus. Zij staan klaar om aan de slag te gaan, maar worden gehinderd door de DAEB-regels. We spraken daar maandag al uit-en-te-na over. Ik benadruk dat we die capaciteit meer moeten benutten. In dat kader heeft collega Paternotte nog een mooi amendement ingediend. Het vraagt om meer ruimte voor institutionele beleggers. Gisteren ging een niet mis te verstaan bericht uit over een opgave om 50.000 middenhuurwoningen te realiseren tot 2030. Zonder aanvullende maatregelen komt die belangrijke ambitie in gevaar, maar de minister wilde niet sleutelen aan de indexatie van de WWS-tabel. En de nieuwbouwopslag slimmer maken, daar wilde de minister toen ook nog niet aan, maar wie weet. Over 30 jaar wil je toch niet in een Hugohuis wonen met een Hugohuur, die je aan je buurman niet meer kunt uitleggen omdat het huis net een jaar later is gebouwd? En de hete aardappel van de inmiddels onevenredige heffingen op vastgoed wordt maar steeds vooruit getrapt. We hebben geen concreet zicht op normalisering van de overdrachtsbelasting en als we niet opletten, zitten we nog jaren vast aan het voor vastgoed zeer nadelige overgangsstelsel in box 3. Wat is nou de ambitie van het kabinet? We kunnen de Wet betaalbare huur toch niet zomaar laten ingaan zonder zicht op een fiscale oplossing per 1 januari aanstaande?

Voorzitter. Verder beveel ik natuurlijk onze amendementen nog eens in uw milddadigheid aan. Over de nieuwbouwopslag had ik het al. Over de WOZ-cap spraken we ook maandag al. Uit de brief van de minister blijkt dat het amendement van collega Paternotte en mij prima is en prima uitvoerbaar is. Het is echt een fout als we de cap op het sociale segment gaan loslaten. Er is destijds niet voor niets keihard over onderhandeld door CDA, D66 en CU. Het wordt nu hup, in één beweging, weggespoeld. Daarom vraag ik heroverweging van het oordeel van de minister op het amendement op stuk nr. 34. Daarbij laat ik het in deze eerste termijn.

De voorzitter:

U krijgt een interruptie van mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat amendement grijpt dus weer verder in op het rondrekenen voor de verhuurder. Hoe beziet de heer Grinwis onder andere dit amendement, waarvan ik denk dat hij hoopt dat het wordt aangenomen, met betrekking tot fair balance tussen het doel van deze wet en het eigendom van degene die verhuurt, zoals dat in het debat van maandag is besproken?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is een zwaarbevochten cap geweest, die een paar jaar geleden is doorgevoerd. Die is in 2022 doorgevoerd en in 2019-2020 afgesproken. Daar is heel lang over gesteggeld. De achtergrond is dat na de Woningwet van Blok in één keer bleek dat WOZ-waardes in de diverse regio's in Nederland uit elkaar groeiden en dat daarmee woningen op heel veel plekken in Nederland uit het sociale segment groeiden, met name in het westen van het land. De heer Paternotte en ik doen met dit amendement niets meer en niets minder dan het bevestigen en bestendigen van de afspraak van toen, die al een feit is. Het verslechtert dus niet de huidige balans. Het is al een feit. Wat de minister doet, is die loslaten. Dat willen wij niet.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Het voetpedaal bij de interruptiemicrofoon ligt een beetje onhandig. Maar goed, ik ben er. Het is een mooi verhaal, maar wat voor mij echt ... Ik heb de stapel met amendementen bij me. Af en toe verandert er iets omdat er een nieuwe ondertekenaar bij komt. Althans, ik heb niet het idee dat er heel veel nieuws bij is gekomen, met uitzondering van het artikel — de naam van de heer Grinwis staat daar trouwens ook onder — waardoor de volkshuisvestelijke taak van woningcorporaties wordt gewijzigd. Hoe ziet deze wet eruit als al die amendementen straks zijn aangenomen? Bij dat amendement, over woningcorporaties, is bijvoorbeeld de staatssteundiscussie heel interessant, want de vraag is of een corporatie op deze manier mag concurreren met bedrijven en ondernemers die zich ook bezighouden met het realiseren van middenhuur. Hoe zit de heer Grinwis dit?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Keijzer hoeft niet ongerust te zijn. Ten eerste gaat de ChristenUnie-fractie beslist niet voor alle ingediende amendementen stemmen. Mijn focus ligt er ook op dat we ... Kijk, bij het amendement op stuk nr. 34, over de WOZ-cap, proberen we hetgeen we al hebben afgesproken en geïmplementeerd, te behouden. Daar is al pijn voor geleden. Dat is een. In algemene zin probeer ik hier echt de balans te bewaken, zodat er — ik begon met het citaat van Heldring — enerzijds een billijke huur mogelijk is, blijft en wordt en er anderzijds een kleine rente te trekken blijft uit een huis dat je verhuurt. Dat is mijn benadering. Mevrouw Keijzer refereerde aan het amendement op stuk nr. 43 over de woningcorporaties. Inmiddels is dat volgens mij vervangen door een nieuw nummer, omdat ik erbij ben komen te staan. Het amendement op stuk nr. 53, hoor ik mevrouw Keijzer zeggen. We hebben het daar maandag over gehad. Ik heb al eerder een amendement ingediend in deze Kamer om de markttoets definitief los te laten. Daarmee hoeven woningcorporaties, als ze middenhuurwoningen gaan bouwen, niet eerst na te gaan of een andere ontwikkelaar dat misschien ook interessant vindt en wil gaan doen. Die markttoets hebben we er al af gehaald. Ik vind het logisch dat we de DAEB-grens oprekken tot de grens van 186 pun-

ten die in de Wet betaalbare huur is gesteld. En waarom? Ik denk dat het nodig is om de enorme woningbouwopgave makkelijker tot stand te brengen. Woningbouwcorporaties kunnen daar een hele grote rol in spelen, niet alleen als het gaat om de sociale verhuur, maar ook om de middenhuur. Als je gewoon je oor te luisteren legt, vraagt hoe duur het nou is om een woning te bouwen, wat de stichtingskosten zijn en welke huur daarbij hoort, dan hoor je dat het gewoon heel moeilijk is, zeker in het onderste deel van het midden-segment, om nog nieuwe woningen te bouwen tegen een redelijke huur. Dat is echt heel ingewikkeld. We hebben de corporaties dus driedubbel hard nodig en moeten hun voluit de ruimte geven om die woningen te gaan bouwen. Vandaar dat wij vanuit de Kamer eigenlijk alle belemmeringen daarvoor willen wegnemen. Anderzijds zou de minister naar Brussel moeten gaan om ook de Europese Commissie op die gedachte te brengen.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Mijn vervolgvraag zou zijn: moet je dit dan eventjes op een achternamiddag in een amendement regelen? Moet je niet goed met elkaar bediscussiëren of dit wel kan? En dan toch nog even terug naar de WOZ-cap. Het is fantastisch dat hiermee geregeld wordt wat al eerder zwaar bevochten is. Zoals ik het begrijp, heeft het als netto-effect dat de huurprijs weer lager wordt dan eigenlijk nodig zou moeten zijn gezien de WOZ-waarde. Daarmee grijp je dus wéér in de fair balance in, zoals de minister het noemt. Ik snap het allemaal, want we noemen het de Wet betaalbare huur. Dan is alles geoorloofd. Maar is het zorgvuldig om het op deze manier te doen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Op dat laatste punt: ja, dat vind ik wel. Dit is al een feit. Dit moet ook worden gezien in de historie. Eerder deed in het woningwaarderingssstelsel de WOZ-waarde helemaal niet mee. Toen kwam daar discussie over: als je in Amsterdam wilt wonen, heeft dat waarschijnlijk toch een hogere prijs dan op een andere plek in ons mooie land. Toen is de WOZ dus gaan meetellen in de verwachting dat het gemiddeld ongeveer 25% zou uitmaken van het puntentotaal en de huurprijs. Dat was de verwachting waarmee minister Blok het aan beide Kamers heeft verkocht. De inkt was nog niet droog of het bleek niet te kloppen. Daarom is er een bovengrens gesteld van 33%. Ik vind het nog steeds verstandig om die bovengrens van 33% te hanteren. Daarmee vertaalt een deel van de markt zich wel degelijk in de huur, maar boven een bepaalde WOZ-waarde niet meer omdat je daarmee in sommige gemeenten en sommige gebieden ongeveer je hele socialehuurvloot verliest. Dat is de ene kant van het verhaal.

Dan het eerste punt, over DAEB en niet-DAEB en de rol van woningcorporaties. Dat is geen achternamiddagwerk, mevrouw Keijzer. Daar hebben we al heel lang en vaak over gedebatteerd, afgelopen maandagmiddag ook weer heel uitgebreid. Het is allang een bredere wens van deze Kamer, althans een meerderheid daarvan, om de woningcorporatie in z'n kracht te zetten, niet alleen als het gaat om het bouwen van sociale huurwoningen, maar ook als het gaat om het bouwen van middenhuurwoningen. Dat helpt ook bij de filosofie om meer gemengde complexen te realiseren met niet alleen sociale huur-, maar ook middenhuurwoningen.

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

Zonder een analyse — die ontbreekt echt helemaal — van de vraag of zij dat kunnen en welk effect dat heeft voor marktpartijen die bouwen, maar dat terzijde. Mijn vraag gaat over een ander punt. Die gaat over het punt dat de heer Grinwis hier vandaag heeft ingebracht, over het flankerend beleid dat zijn fractie nodig heeft. Ik heb daar een hele simpele vraag over. Stel dat dat flankerende beleid er niet komt, stemt de heer Grinwis dan tegen deze wet?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik reken erop dat het kabinet, welk kabinet dat dan ook is, in het Belastingplan 2025 met voorstellen komt die de lastendruk op het verhuren van woningen verlaagt en ook op de transacties van woningen, de overdrachtsbelasting dus. Ik vind dat als je zo sterk regulerend optreedt als we nu gaan doen, de huidige hoge belasting die wij de afgelopen jaren aan beleggers hebben opgelegd daar niet meer bij hoort. Ik overweeg in de tweede termijn een motie daarover in te dienen om daar meer zekerheid over te krijgen. Ik hoop dan natuurlijk ook op de stem vóór van collega De Groot. Mocht het zo zijn dat dit kabinet of een volgend kabinet het vertikt een fatsoenlijk belastingplan in te dienen, dan is het altijd nog mogelijk om een amendement in te dienen. Volgens mij kunnen we daar samen in optrekken. Het is inderdaad niet verantwoord als het zo blijft, maar dat staat het zetten van deze stap niet in de weg. Ik ga dus voor deze wet stemmen, maar ik roep in eerste instantie het kabinet op: doe je ding; doe je werk richting het Belastingplan 2025. Als dat niet gebeurt, dan hebben wij als medewetgever het recht van amendement om het zelf in orde te brengen. Ik weet dat de heer De Groot geen fan is van deze wet, maar dit wel wil oplossen.

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

Ik constateer dan dat de heer Grinwis een heel mooi verhaal heeft gehouden over balans. Daar was ik best enthousiast over. De heer Grinwis weet ook dat de VVD inderdaad niet staat te springen om deze wet. Maar het antwoord is ook duidelijk, namelijk dat de heer Grinwis voor deze wet gaat zonder zekerheden. Dat moeten we hier, denk ik, wel even markeren met elkaar.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat kan de heer De Groot markeren. Kijk, er ligt nu geen belendend perceel voor. Ik bedoel daarmee: geen belastingwet waarmee we de overdrachtsbelasting verlagen en de categorie overige beleggingen anders inregelen. Dat is gewoon een feit. Ik heb daar wel om gevraagd, maar die is niet gekomen. De minister heeft maandag daarop gereageerd: de normale plek en plaats is het Belastingplan. Het Belastingplan 2025 komt op Prinsjesdag naar de Kamer en dan gaan we het met argusogen bestuderen. Mijn verzoek is en blijft hetzelfde als afgelopen maandag aan deze minister, aan het kabinet en aan een volgend kabinet: zorg dat het geregeld wordt. Want je kunt het niet uitleggen aan bonafide verhuurders dat je enerzijds ze te zwaar belast en anderzijds het rendement naar beneden duwt.

De **voorzitter**:

Mevrouw Keijzer, u heeft een mooie wedstrijd met de heer De Groot qua aantal interrupties.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ja, maar dit is toch niet te filmen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit is best te filmen.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dan kan je van mij citeren uit de Bijbel totdat je erbij neerknapt, maar je kunt hier niet een wet aannemen die ingrijpt in het model dat onder de verhuur zit en zeggen: ja, dan moet er nog wel iets geregeld worden in het Belastingplan, maar dat is straks in september of zo aan de orde.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Keijzer kan hier heel quasi-verbaasd of quasi-verbijsterd gaan doen. Het is volstrekt logisch dat we dit bij het Belastingplan gaan regelen. Dat is een. Ten tweede gaat mevrouw Keijzer er volstrekt aan voorbij dat wij in 1989 en 1994 deregulering hebben toegelaten en dat we daar in 2015 nog een paar stappen bij hebben gezet onder leiding van Stef Blok. Vervolgens waren er mooie woorden: we hebben meer middenhuur nodig. In plaats van dat we meer middenhuur kregen, kregen we meer dure huur en werd de vrije sector groter en groter. In plaats van dat dit de middenklasse van gewone mensen met gewone inkomens aan gewone huren hielp, werden ze allemaal overgeleverd aan steeds hogere huren. Deze wet doet daar wat aan.

Is deze wet het perfecte middel? Vast niet. Er zitten echt risico's aan vast. Die heb ik beschreven in mijn bijdrage. Ik denk dat het nodig is om een stap te zetten op weg naar het herpakken van regie, het herpakken van regulering op een gedereguleerd terrein in onze samenleving. En ja, daarbij moet je ook durven kijken naar stappen die je in het verleden hebt gezet op het gebied van fiscaliteit. Wij zijn bereid dat te doen. Ik kom daar in de tweede termijn op terug en bij het Belastingplan doe ik dat zeker. Ik verwacht dat deze wet op 1 januari 2025 ingaat. Dan gaat ook het Belastingplan 2025 gelden.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

De heer Grinwis zegt het: hier zitten grote risico's aan. Maar toch doet hij het, vanuit een schuldgevoel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Omdat hij in 2015 het kabinet-Rutte II gesteund heeft in al deze stappen. Hij neemt een hypotheek op de toekomst van de portemonnee van ook kleine ondernemers, die een pensioen hebben uit de verhuur uit één of twee woningen. Dat is geen zorgvuldige wetgeving. Wat wij hier doorlopen, is geen zorgvuldig proces. De heer Grinwis neemt echt een hypotheek op de portemonnee van anderen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Keijzer heeft geen boodschap aan de middeninkomens in ons land. Dat is een feit. Al jarenlang voeren we

hier in de Kamer het debat over de noodzaak om voor gewone mensen met gewone middeninkomens een fatsoenlijke huur te organiseren. We hebben dit volstrekt aan de markt overgelaten. Dat heeft gevolgen, in combinatie met lage rente, het ontbreken van beperkingen en altijd schaarste op de woningmarkt. Als mensen op zoek waren naar een woning en beleggers ook, dan konden die beleggers in de jaren 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020 eindeloos en altijd die jonge starters of die jonge gezinnen die bij een woning gingen kijken, overbieden. Hun rentestroom, hun toekomstige opbrengstenstroom aan huurinkomsten, was eigenlijk ongelimiteerd op te pompen. Daarmee stonden gewone starters die op zoek waren naar een koopwoning of naar een betaalbare huurwoning altijd op achterstand. Als je dat wil doorbreken, dan doet dat au. Er is namelijk altijd een scheidslijn tussen mensen die in het verleden bepaalde vermogensposities hebben opgebouwd en mensen die dat niet hebben. Er zijn mensen die terug moeten in hun huuropbrengsten terwijl ze ooit met een heel hoog rendement hebben gerekend. Natuurlijk doet dat pijn bij die verhuurders, maar gemiddeld genomen hebben die verhuurders in de afgelopen vijf, zes of zeven jaar heel goed geboerd en waren die middeninkomens de pineut.

Ik heb net iets verteld over de woonquote van een middenhuurder in de vrije sector. Die is gemiddeld tegen de 40%. Nee, sorry. Die geldt voor een jongere in de vrije sector. Ik herstel dat bij dezen, meneer De Groot. Ik zag u al nee schudden. Bij koopwoningen was de woonquote bijna de helft daarvan. Ik gun mensen met een middeninkomen een fatsoenlijke huur. Daarvoor moet je bereid zijn om deze stap te zetten, maar wel met flankerend beleid op fiscaliteit en met een fatsoenlijke nieuwbouwopslag.

De voorzitter:

Afrondend op dit punt, mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, afrondend.

De voorzitter:

Dit is inmiddels uw tiende interruptie. Ik weet het; er zit geen limiet op.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik weet het, voorzitter, maar af en toe kan ik het niet meer aan.

De voorzitter:

U kunt het niet laten, dat is duidelijk.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Nee, dan kan ik het gewoon niet meer aan. Wat moet je hier nou eigenlijk mee? Ik ging net staan, omdat de heer Grinwis zei dat mensen die te veel huur betalen mij niet aan het hart gaan. Dat is niet zo. Dat is waarom ik geprobeerd heb een discussie te voeren over een ander systeem. Ik zag dat daar op geen enkele manier een meerderheid voor was. Dan moet je het op een gegeven moment maar laten. Daarom een andere vraag. Is de heer Grinwis voornemens om voor de amendementen te stemmen die regelen

dat over twee jaar, geloof ik, de middenhuur alsnog naar de Huurcommissie kan? Dat betekent dat de bestaande huurcontracten kunnen worden geopend.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Sorry, ik ben even kwijt op welk amendement u doelt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Volgens mij is dat het amendement van mevrouw Beckerman.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Op dit ene punt: dit is precies de balanceeract waar de minister mee te maken heeft gehad. Als je in ons land huurbescherming en huurprijsbescherming wil regelen voor mensen met een middeninkomen, dan heb je ook te maken met opgebouwde rechten. Sinds de deregulering zijn er opgebouwde rechten. Daarom is het zo ongelooflijk moeilijk om deze regulering voor bestaande contracten te laten gelden. Daarom is in de wet geregeld dat het om nieuwe contracten gaat. Dit betreft niet het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel. Dat gaat na een jaar in. U doelt nu op het amendement om het voor alle contracten vanaf twee jaar in te stellen. Nee, daar zal ik niet voor stemmen, omdat dat niet verantwoord is in de weging tussen enerzijds het beschermen van het eigendomsrecht en anderzijds het beschermen van het belang van de middeninkomens die huren. Misschien is dit ten slotte nog een kleine geruststelling aan het adres van mevrouw Keijzer.

De voorzitter:

Nogmaals dank voor uw inbreng en uw antwoorden op de interrupties. De derde spreker vandaag in dit debat is de heer Madlener, die spreekt namens de Partij voor de Vrijheid. Gaat uw gang.

De heer Madlener (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag bespreken we de wet met de veelbelovende naam "Wet betaalbare huur". Deze wet gaat zorgen dat het woningwaarderingsstelsel gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Nu is dat 148 punten. Dan vallen daar dus meer woningen onder en krijgen meer woningen huurbescherming. Nu moeten de huurders zelf een maximale huurprijs afdwingen bij de verhuurder, maar niet alle huurders zijn daartoe in staat. Straks kunnen gemeenten ook ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Dat vinden wij prima en noodzakelijk. Dit betekent wel weer een extra taak voor gemeenten. Ik kom daar straks nog op terug. Als deze wet volledig is doorgevoerd, wordt ingeschat dat de huur van ongeveer 300.000 woningen op termijn met gemiddeld €190 omlaag zal gaan.

Voorzitter. In een gezonde woningmarkt is de huur betaalbaar doordat er voldoende aanbod van woningen is. Veel partijen die vandaag aan het woord komen, zijn verantwoordelijk voor de beroerde situatie waarin Nederland zich nu bevindt. De jarenlange massa-immigratie, en daardoor de snelle stijging van het aantal inwoners van Nederland, leidt tot grote problemen. Ik hoop dat alle partijen hier in deze zaal inzien dat het zeer beperken van immigratie nu echt noodzakelijk is. Dweilen met de kraan open heeft echt geen zin. Ter illustratie heb ik nog een stukje uit de krant van

vorige week: "Door de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting" — die gaan we binnenkort bespreken — "dreigen de problemen in de stad nog groter te worden. De wet verplicht gemeenten om meer statushouders en aandachtsgroepen voorrang te geven op een sociale huurwoning." Dat zijn er dus nog meer. Voor Den Haag zal dit betekenen dat ongeveer de helft van de sociale huurwoningen naar deze groepen moet. Dat is nu nog 30%. Het is dus echt een enorm probleem. We hebben veel te weinig woningen in combinatie met veel te veel immigranten. Dat gaat niet. Dat gaat zich wreken door hogere prijzen, waar we nu een debat over voeren.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik hoor de PVV weer afgeven op mensen met een andere achtergrond, een migratieachtergrond.

De heer **Madlener** (PVV):

Nee, dat is niet waar. Voorzitter, wilt u ... Dat heb ik niet gezegd. Ik heb niet afgegeven op mensen met een andere achtergrond. Ik heb het migratiebeleid bekritiseerd.

De heer **El Abassi** (DENK):

Prima. Ik kan me ook vinden in die woorden, dus dan houden we het bij de woorden van de PVV zelf, zeg ik via de voorzitter.

De heer **Madlener** (PVV):

Dank u.

De heer **El Abassi** (DENK):

In beide gevallen geven ze de schuld aan migratie. Dan zou ik de PVV willen vragen: van welke groep migranten heeft de PVV last?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb gewezen op de enorme bevolkingsgroei. Toen ik jong was, misschien iets jonger dan u nu bent, leerde ik dat Nederland 14 miljoen inwoners had. Daarna kreeg je het liedje van "15 miljoen mensen op dat kleine stukje aarde". Toen werden het er al heel snel 17 miljoen en binnenkort is er de 18 miljoenste. Ik wil dus wijzen op het punt dat je daar niet tegenop kan bouwen. Nederland doet z'n best om huizen te bouwen, maar het lukt niet. Het lukt niet voldoende. Nu zitten we dus met een structureel tekort aan woningen. Hoe ga je dat zien? Dan gaan mensen vechten om een woning, ook uw immigrantenachterban, zeg ik daarbij. Ook immigranten hebben hier namelijk last van. Iedereen heeft hier last van. De prijzen gaan omhoog. Je hebt straks geen huis. Daar hebben we allemaal last van. Maar als je niet de kraan dichtdoet en dan gaat dweilen, dan heeft het geen zin. We moeten bijbouwen, veel meer. Dat zal ik straks ook nog zeggen. Maar we moeten ook de immigratiekraan dichtdraaien, want dit gaat niet. Zo kunnen we niet verder. Dat heeft niks te maken met welke groep dan ook. Het gaat er gewoon om dat het aantal mensen dat naar Nederland komt te groot is.

De heer **El Abassi** (DENK):

Daar gaat het wel over. Ik probeer de rookwolk even weg te krijgen. Ik heb nog steeds geen antwoord gekregen op mijn vraag. Maar ik zal de vraag even verduidelijken. Bij een deel van de migranten waar de PVV het over heeft, gaat het bijvoorbeeld om remigranten. Daar zitten mensen tussen zoals de Nederlanders hier in de zaal. Dat kunnen PVV-stemmers zijn, maar ook andere stemmers. Die komen terug uit het buitenland; ze willen hier terugkomen. Doelt de PVV op dit deel? Dat gaat namelijk om 15% van de migranten.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik doel op alle mensen die naar Nederland komen. De Nederlandse bevolking is te hard gegroeid voor het aantal woningen dat we hebben. Dat leidt tot grote, structurele problemen op de woningmarkt. Dat leidt weer tot hogere huren en hogere kooprijzen. Het leidt tot schaarste. Dat is wat ik hier benoem. Ik denk dat we daar echt iets aan moeten doen, ook in het belang van de immigranten die de heer El Abassi hier probeert te vertegenwoordigen. Het is namelijk in het belang van de mensen die hier al zijn, want ook zij hebben hier last van; zij moeten ook hogere huren betalen. Dat begrijpt de heer El Abassi toch wel?

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik probeer het nog steeds helder te krijgen. Allereerst wil ik aangeven dat wij, in tegenstelling tot de PVV, opkomen voor alle Nederlanders, niet alleen voor migranten, immigranten of wie dan ook. Maar ik probeer het even helder te krijgen. Je hebt vier groepen: remigranten — die noemde ik net even — internationale studenten, kennis- en arbeidsmigranten en statushouders. Die laatste is relatief een hele kleine groep, maar die wordt wel echt bij naam genoemd door de PVV. Ik vraag mij af op welke groep de PVV doelt. De PVV heeft het namelijk over 1 miljoen migranten. Daar vallen deze groepen allemaal onder, dus ook de remigranten. Ik vraag de PVV: van welke groep heeft zij nou enorm veel last?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb het al gezegd. Wij hebben als burgers van dit land last van te veel mensen in een te klein land, met te weinig huizen. Dat geeft last, want de huizenprijzen stijgen, we moeten vechten om een huurwoning en jongeren kunnen niet eens meer een huis krijgen. Dat is de last die we hier benoemen. Daar moeten we iets aan doen. Welke groepen dragen daaraan bij? Al die groepen die hiernaartoe komen, natuurlijk. Nu blijkt het wel zo te zijn dat de groep immigranten, asielzoekers, of hoe je het ook wil noemen, wel de groep is die het meest hier blijft hangen. Een student gaat meestal weer terug, maar de groepen waar El Abassi het hier over heeft, blijven juist in Nederland hangen. Die nemen een heel substantieel deel van al die sociale woningen in; ik heb het net al gezegd. Ze krijgen zelfs voorrang op een huurwoning. Daardoor komen heel veel mensen niet meer aan een huurwoning. Iedere groep die hiernaartoe komt, draagt daar natuurlijk aan bij. Het gaat mij ook helemaal niet om het benoemen van al die groepen. Er is nu een onderhandeling bezig om iets aan die immigratie te doen. Ik hoop dat we daar allemaal oog voor hebben en de noodzaak van inzien. Maar ik voer hier niet een immigratiedebat. Ik heb geprobeerd te schetsen dat wij last hebben van te veel mensen en een te snel groeiende bevolking voor het aantal huizen in Nederland.

De heer **El Abassi** (DENK):
Ik hoop dat anderen het wel kunnen volgen.

De heer **Madlener** (PVV):
Wat is daar niet aan te volgen, voorzitter? Dit is toch een heel helder verhaal: we hebben 18 miljoen mensen en te weinig huizen.

De **voorzitter**:
Ik ga niet met u in debat, maar ik wil u er wel op wijzen dat we een wet over de huur en de beheersing daarvan voeren. Laten we nu niet een hele brede migratiediscussie voeren. De heer El Abassi, afrondend op dit punt.

De heer **El Abassi** (DENK):
Ik wilde die vier groepen splitsen. Daarvan is maar 10% statushouder, de groep waar de PVV het constant over heeft, en 90% is dat niet. Wellicht is het goed om het iets meer bij het debat van vandaag te houden. De PVV zegt dat die groep die ik noemde, van 10%, een enorm deel van de socialehuurmarkt in beslag neemt. Ik zou hierop door willen vragen bij de PVV. Valt dat niet buiten het debat van vandaag? Het gaat namelijk over de middenhuur.

De heer **Madlener** (PVV):
Dit is wel heel grappig. De heer El Abassi vraagt: valt het immigratiethema niet buiten dit debat? De tekorten aan woningen in Nederland kun je zien als een tekort aan woningen, maar ook als een te veel aan mensen. Het is natuurlijk de combinatie: er zijn te veel mensen voor te weinig woningen. Dat heeft een aantal oorzaken. Ik zal nog een andere oorzaak als voorbeeld noemen: de kleinere huishoudens. Dat is ook een oorzaak. Maar immigratie is zeker ook een heel belangrijke oorzaak van de huisvestingsproblemen die we nu hebben. Als je naar immigratie kijkt, zie je dat asielzoekers en statushouders daar een belangrijke rol in spelen. Denk ook aan de nareizigers. Van al die groepen zijn zij degenen die hier het langste blijven. Zij blijven hier het vaakst achter. Dat is een fors aandeel; dat zien we allemaal. We hoeven daar helemaal niet geheimzinnig over te doen. Laten we naar de steden kijken, bijvoorbeeld naar Rotterdam, waar ik zelf heb gewoond. Je ziet dat de bevolking daar enorm is veranderd. Het gaat mij nu niet om die mensen of om wie dat zijn, maar ook zij hebben hier last van, want we hebben te weinig huizen. Mijn punt is als volgt. Als je op termijn iets aan de huren wilt doen, zul je ook iets aan de immigratie moeten doen. Mijn partij probeert dat al jaren te doen. We zien nu de gevolgen van de immigratie. Dat wordt ook voor immigranten heel vervelend. Ik probeer hier alle partijen, zelfs die van de heer El Abassi, te betrekken bij de oplossing. De oplossing is toch echt dat we de immigratiekraan dicht moeten draaien.

De heer **El Abassi** (DENK):
Ik ben blij dat we hierover in debat kunnen gaan. De heer El Abassi zegt het volgende. Ten eerste hadden we het niet over sociale huur. Hadden we het daar wel over gehad, dan hadden we het over 30% van alle woningen. Daarvan gaat 6% inderdaad naar statushouders. In relatie tot alle woningen hebben we het over 2%. Vindt de PVV dat het woningprobleem is opgelost als we dat probleem oplossen, als we het over 2% van de woningen hebben?

De heer **Madlener** (PVV):
Goochelen met cijfers doe ik niet. Ik weet dat het aantal asielmigranten dat hier blijft en nareizigers een groot onderdeel is van de bevolkingsgroei die we de afgelopen tien jaar hebben gehad. Het zijn nog steeds enorme aantallen. U hoeft maar het journaal een keer aan te zetten en u ziet dat Ter Apel overbevolkt is. Dat zijn de mensen over wie de heer El Abassi het nu heeft. Die mensen willen ook allemaal een huis. We willen toch allemaal een huis? We willen ook allemaal een auto en een baan. Als je dat niet hebt, krijg je als land problemen. Met die problemen zitten we nu. Dit zijn de uitwassen van een te hoge bevolkingsgroei in combinatie met te weinig nieuwbouw. Daar hebben we het nu over. Als je daar blind voor wilt zijn, ga je die problemen niet oplossen. Ik zeg daar nogmaals bij: ook de groep waar de heer El Abassi het voor wil opnemen, heeft daar juist heel veel last van. Die groep wil ook ergens wonen. Maar goed, ik denk dat ik wel duidelijk genoeg ben geweest. Als de heer El Abassi het nu nog niet begrijpt, kan ik hem misschien nog verwijzen naar wat andere lectuur.

De **voorzitter**:
De heer El Abassi. Maar dit wordt echt uw laatste interruptie.

De heer **El Abassi** (DENK):
Ik maak het inderdaad af, want anders blijven we doorgaan. Ik constateer in ieder geval dat we het voor een deel hebben gehad over sociale huur, iets wat vandaag eigenlijk helemaal niet ter sprake hoort te komen. Ik constateer ook dat ongeveer 10% gaat naar de categorie waarover we het vandaag hebben. Daaronder vallen geen statushouders, want die vallen alleen onder sociale huur. De PVV probeert weer een soort rookwolk te creëren en het idee dat het gaat om statushouders, die alle woningen zouden bezitten. Dat is gewoon niet waar en dat wil ik hier benoemd hebben.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik vind het hele vreemde vragen. De PVV probeert het hier op te nemen voor alle mensen die in dit land zijn en een huis nodig hebben en probeert ervoor te zorgen dat de tekorten op de huizenmarkt worden teruggedrongen. Ik probeer daarbij aan te geven dat het dichtdraaien van de immigratiekraan noodzakelijk is om die problemen op te lossen. Dan nog is het moeilijk, maar het helpt in ieder geval en dat is wat de PVV probeert. Dat doen we voor iedereen die legaal in dit land verblijft. Ik denk dat we daarmee ook de achterban van de heer El Abassi bedienen. Het gaat om iedereen die een woning nodig heeft. Wij moeten ervoor zorgen dat er voldoende woningen zijn en dat de prijzen niet te veel oplopen. Dat is de afgelopen jaren echter wel gebeurd en dat is slecht voor de koopkracht van heel veel Nederlanders.

De **voorzitter**:
De heer Madlener vervolgt zijn betoog.

De heer **Madlener** (PVV):
De jarenlange massa-immigratie en de daardoor snelle stijging van het aantal inwoners van Nederland leiden tot grote problemen. Ik hoop dat alle partijen hier dat willen

inzien en daar echt iets aan willen doen. Dweilen met de kraan open heeft geen zin.

Voorzitter. Ik wil ook aandacht vragen voor een andere zorgelijke ontwikkeling. Net zoals Joodse mensen niet meer veilig over straat kunnen, lijken ouderen zich nu zorgen te moeten maken over hun eigen woonsituatie. Een 84-jarige vrouw uit Leiden voelt zich ernstig geïntimideerd door een anonieme dreigbrief die ze deze week in de bus kreeg waarin ze dringend werd verzocht om 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 wel duidelijk dat de grote vraag naar huur- en koopwoningen in combinatie met het geringe aanbod ervan tot prijsstijgingen leidt en dat het bouwen van veel woningen, binnen én buiten de bebouwde kom, noodzakelijk is. Ik doe dan ook een beroep op alle partijen om hier prioriteit aan te geven. Meer ruimte voor nieuwbouw, kavels, nieuwe woonwijken. Straatjes erbij in en rond alle woonkernen in Nederland. En minder regels om woningen te bouwen in plaats van meer. Ik noem daarbij ook de milieuregels. Heel veel linkse partijen zijn er goed in om meer milieuregels te maken, iets wat de bouw belemmert en duurder maakt. En ook minder verplichte windmolen, bijvoorbeeld. Gemeenten hebben hun handen vol, want zij moeten verplicht allemaal windmolens bouwen en in ieder dorp nabij huizen zetten. Gemeenten moeten ook allemaal asielzoekerscentra bouwen. En dat willen we niet. Gemeenten hebben het er heel druk mee, maar het zijn natuurlijk zaken die we niet moeten doen. Wat we wel moeten doen, is woongebieden aanwijzen. Dus meer focus op woningen, minder windmolens en minder asielzoekers. De gemeenten hebben echt te veel verplichtingen gekregen.

Maar goed, de schaarste aan woningen zal helaas nog wel enkele jaren duren. Daarom is het voor ons noodzakelijk dat we ingrijpen in de huurmarkt, om de aanhoudende prijsstijgingen en dus ook de verarming van veel burgers te voorkomen. De prijzen van huurwoningen in de vrije sector blijven namelijk stijgen. Sinds 2016 zijn de kosten voor 1 vierkante meter huurwoning in de vrije sector met ruim een derde toegenomen. Gemiddeld kost een kale huurwoning in Nederland volgens Pararius nu €16,46 per vierkante meter. Amsterdam is met kop en schouders de duurste stad voor veel huurwoningen, met €27 per vierkante meter. Ook in veel omliggende steden is de huurprijs hoog. In Haarlem is die €22,22; in Almere en Purmerend ligt die iets lager. Er zijn dus lokaal grote verschillen. Dat laat ook meteen de beperkingen zien van een landelijk woningwaarderingsstelsel. Als er te weinig oog is voor regionale en lokale ontwikkelingen, kan de businesscase van verhuurders natuurlijk onder druk komen te staan.

Voorzitter. Dit wetsvoorstel steunt op vier pijlers: huurders beschermen tegen hoge huren, een voldoende omvangrijk middenhuursegment realiseren, de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector op peil houden en de verduurzaming van huurwoningen stimuleren. Het tweede en derde punt, dus een voldoende omvangrijke middensegment en de investeringsbereidheid van verhuurders om dat te bouwen, staan natuurlijk een beetje in spanning met elkaar. Dat is precies waar deze wet over gaat. De minister heeft met vlammeende betogen en met allerlei berekeningen proberen te laten zien dat het wel meevalt met die investe-

ringsbereidheid, dat het niet allemaal kommer en kwel is. Daar ben ik niet gerust op, zeg ik erbij. Ik weet dat veel verhuurders hun woning zullen gaan verkopen en zeggen: ik stop ermee. Dat betekent dat als deze wet het haalt — wij steunen deze wet, dus die lijkt inderdaad op een meerderheid in de Kamer te kunnen rusten — zal de taak om meer woningen te bouwen des te groter worden. De nieuwe minister voor Wonen zal hier echt een enorme taak krijgen om meer woningen te bouwen en dus ook om die immigratie enorm extra te beperken, want anders gaat het niet.

Voorzitter. Ik heb een motie voorbereid om scherp in de gaten te houden hoe het met het aanbod van huurwoningen gaat en of deze wet niet gaat leiden tot al te grootschalige verkoop en dus minder aanbod. Als er regionale problemen ontstaan door onvoldoende rendementsmogelijkheden, dan zou ik willen voorstellen dat de minister gaat ingrijpen en met voorstellen naar de Kamer komt om dat op peil te houden. Maar goed, we zullen dat moeten afwachten. Ik ben wel ongerust, maar ik geef het voordeel van de twijfel aan de minister. Nogmaals, er zijn natuurlijk meerdere zaken die de investeringsbereidheid bepalen. Fiscale zaken, maar ook het hebben van grond bijvoorbeeld en een redelijke grondprijs. Want daar schort het ook aan in Nederland.

De PVV steunt dus deze wet om de huren te beperken. Dat hebben we beloofd aan de mensen in Nederland, dus dat gaan we ook doen. Maar het zal deze minister en zijn opvolger een enorme taak geven om echt fors meer te gaan bouwen. En om de immigratie te beperken, zeg ik erbij.

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

Ik denk dat we elkaar wel kunnen vinden in het vinden van de locaties om te gaan bouwen. We moeten ook flink bouwen, dus daar komen we wel uit. Maar ik schrok wel een beetje van de woorden van de heer Madlener, van dat hij zei: het zal ook wel gaan gebeuren dat die woningen verkocht gaan worden; dat zal echt wel gaan gebeuren. Zo kwam het in ieder geval op mij over. "Ik geef de minister het voordeel van de twijfel en dan kijken we wel." Waarom kiest de PVV er niet voor om het volgende te zeggen? "Dat risico is veel te groot. Laten we nou gewoon de huurprijs beschermen van de nieuwe woningen die we bouwen. Dan hebben we in ieder geval dat te pakken, maar bij de bestaande huurwoningen neem ik dat risico gewoon niet." Want dat betekent gewoon dat die huurwoningen verdwijnen.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat doet de PVV, omdat wij vinden dat de huren veel te hard gestegen zijn en hierdoor te veel mensen in de problemen komen. Dat kan gewoon niet. De SP heeft mij erop gewezen dat wij forse beloften hebben gedaan als het gaat om huurverlagingen. Deze wet komt daar voor een heel stuk aan tegemoet. Ik vind het daarom ook goed dat deze wet er komt. Wij kiezen dus nu voor het belang van de huurders. Ik hoop tevens dat het aantal verhuurders dat zal stoppen met de verhuur mee zal vallen. Dat is wat de minister beweert. Ik ken in mijn omgeving echt wel een paar mensen die zeggen: als mijn woning leegkomt, verkoop ik 'm. Een beperkte verkoop is ook niet zo erg, want dat zijn woningen die weer teruggaan naar de koopsector en dan blijven er natuurlijk gewoon mensen in wonen. Maar het moet niet te gek worden; dat ben ik met u eens. En de nieuwbouw moet ook op peil blijven. Het is dus een opgave

voor het nieuwe kabinet, misschien wel ons kabinet, om hier met volle vaart op in te zetten.

Ik ben het op één punt niet eens met de VVD. De VVD zegt hier: ja, met die grond komt het wel goed. Dat is helemaal niet zo. Het aantal uitbreidingen van wijken gaat heel moeizaam. Er zijn ontzettend veel ontwikkelaars en bouwers die dolgraag willen bouwen en ook particulieren willen bouwen, maar het mag niet. De provincie houdt het tegen, milieuregels houden het tegen, stikstof houdt het tegen. Het is dus niet zo makkelijk. Die opgave moet u niet onderschatten, zeg ik tegen de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik denk dat we daar hetzelfde beeld van hebben, meneer Madlener, namelijk dat het heel moeizaam gaat. Ik doelde er meer op dat we wellicht samen dat probleem kunnen oplossen, door door die provincies heen te gaan en te zeggen: dat gaan we niet meer doen. Die Ladder voor duurzame verstedelijking — daar heeft u een motie over ingediend en dat heb ik eerder ook al gedaan — moeten we misschien wel helemaal afschaffen. Daar doelde ik dus eigenlijk op. Misschien kunnen wij daarin samen optrekken om daaruit te komen. Maar u zegt: ik kies voor de huurder. Daar zit toch wel een probleem in uw redenatie. Als u zegt "ik kies voor de huurder", dan blijft die huurder nu de prijs betalen en op het moment dat er een nieuwe huurder komt, is die woning er gewoon niet meer. Die woning is dus niet beschikbaar. Er komen minder huurwoningen beschikbaar. Dus kiest u dan wel voor die huurder als u zegt: grijp maar in in de bestaande markt? Is het dan niet gewoon beter om te zeggen: we doen het alleen bij de nieuwbouw, daar gaan we heel hard aan werken en zo helpen we huurders echt?

De heer Madlener (PVV):

Als 100% van de woningen die hieronder gaan vallen, verkocht zou worden, dan heeft de heer De Groot gelijk. Maar dat is natuurlijk helemaal niet zo; dat geloof ik niet. Ik geloof best dat het iets meer zal zijn dan wat de minister beweert — dat zou kunnen — maar 100% zeker niet. Dus: nee, we gaan het afwachten. Ik heb een motie die de minister de opdracht geeft om dat scherp in de gaten te houden. We zijn er allemaal bij. We gaan bouwen én, zo zeg ik tegen de linkerkant van deze zaal, de immigratie beperken. In die combinatie kunnen we echt iets goeds betekenen voor de Nederlandse woonconsument, zowel de kopers als de huurders. Ik hoop dat iedereen een fijn huis kan bewonen voor een betaalbare prijs.

Mevrouw Beckerman (SP):

De PVV belofde voor de verkiezingen dat de huren met 20% zouden worden verlaagd. Staat die belofte?

De heer Madlener (PVV):

Nou, het is een heel mooi streven en ik denk dat deze wet een hele forse stap in die richting is. Ik heb al eerder een motie ingediend om de huurstijging te beperken. Ik begrijp ook dat dit niet in één jaar gerealiseerd kan worden. Voor sommige mensen in deze wet misschien trouwens wel, maar het is een mooi streven. De huren moeten omlaag, de huurstijgingen moeten zeker beperkt worden, maar we moeten ook een gezonde woningmarkt houden. Dat bete-

kent meer woningen en minder immigratie. Ik hoop dat u het daar met de PVV over eens kunt zijn.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat laatste vind ik toch wel knap. Dat u nu zelfs immigranten de schuld geeft van het breken van een verkiezingsbelofte van de PVV. Die had ik nog niet zien aankomen. Eigenlijk wilde ik heel concreet zaken doen met de heer Madlener. De PVV heeft 20% huurverlaging beloofd. We hebben nu een wet die maar voor een heel klein deel van de huurders gaat gelden. Zittende huurders die een te hoge huur betalen, soms woekerhuren betalen, hebben daar helemaal niks aan. Die zullen eerst moeten verhuizen naar een woning, die bijna niet te vinden is. Deelt de heer Madlener onze zorg dat als je die wet nu niet ook laat gelden voor die zittende huurders met woekerhuren, je de problemen helemaal niet oplost?

De heer Madlener (PVV):

Ik ben het daar niet mee eens. Ik denk alleen dat de tijd verschilt. Maar als je nu zegt dat alle zittende huurders meteen de huur kunnen laten verlagen omdat deze wet dat zo voorschrijft, dan krijg je natuurlijk wel ongelukken. Er zijn heel veel beleggers, beheerders en bezitters van woningen die daarvan afhankelijk zijn. Dus ik snap wat de SP wil, maar ik denk dat je dit in een gezond land waar ook eigendom nog waarde heeft, niet zomaar radicaal kan doen. Deze wet gaat behoorlijk ingrijpen, maar ik vind het wel in evenwicht met het eigendomsrecht, dat voor ons toch ook wel een heel groot goed is. Wij zijn niet als de SP, die zegt: laten we al het eigendom maar afpakken en uitdelen aan arme mensen. Ik geloof niet dat dat een welvarende toekomst oplevert. Ik denk dus dat deze wet een forse stap is, maar de SP heeft op zich natuurlijk gelijk dat je nog veel drastischere stappen kunt nemen. Je kunt ook onteigenen en de woningen weggeven. Ik vind dat te ver gaan, eerlijk gezegd. Dus wij steunen de lijn van de minister en niet de lijn van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar dan kom ik toch terug op de verkiezingsbelofte van de PVV: de huren 20% omlaag. Er stond niks anders bij. Dat was het. 20% omlaag! En nu grote woorden gebruiken en zeggen: het gaat allemaal veel te ver en de SP dit en de SP dat. Het was de belofte van de PVV: 20% omlaag. En wat zien we nu? De huren gaan omhoog. Deze huurders, die al klem zitten, kunnen dus niet rekenen op de stem van de PVV?

De heer Madlener (PVV):

Als je nu begint met het stoppen van immigratie, met het bouwen van heel veel extra woningen, ook in het sociale segment, en zorgt dat er veel meer aanbod komt, dan zal de huur over een aantal jaren inderdaad 20% lager zijn. Dat gaat niet in één jaar, dat gaan we niet met één pennenstreek kunnen doen. Maar door echt veel meer woningen te bouwen en de vraag naar woningen te verlagen, kunnen we ervoor zorgen dat de huren in Nederland fors omlaaggaan, zeker in die hele dure steden. Daar geloof ik echt in. Dus we blijven bij de belofte, maar mensen zullen ook begrijpen dat we dat niet in één jaar kunnen regelen en dat we ook de hulp van partijen als de uwe nodig hebben om de immigratie te beperken. Anders gaat het niet.

De voorzitter:

Afrondend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat stond er dus niet bij. Dat stond niet bij die belofte. Dat was één zin: huren 20% omlaag. Beloofd de PVV de zittende huurders nou: oké, dit jaar dan niet, maar over een paar jaar wel? Zelfs als je de immigratie zou beperken en je deze wet zou invoeren, heeft de zittende huurder die nu een woekerhuur betaalt daar helemaal niets aan. Zegt de PVV nou "op termijn hou ik me toch aan mijn verkiezingsbelofte," of zegt de PVV tegen die groep "nou ja, ga maar verhuizen"?

De heer Madlener (PVV):

Ik zeg tegen Nederland dat als je de immigratie beperkt, fors meer gaat bouwen en deze wet aanneemt, het woningtekort over een aantal jaar minder zal worden en dat daardoor ook de huren omlaaggaan. Dat zal niet van het ene op het andere jaar zijn, maar dat gaat echt geleidelijk en gestaag gebeuren. Ik vind dat goed nieuws, eerlijk gezegd. Ik hoop dat de SP ook in deze lijn wil meedenken.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik hoop dat de heer Madlener er niet van schrikt, maar ik ga hem een compliment geven.

De heer Madlener (PVV):

Daar schrik ik toch van!

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Daar was ik al bang voor, meneer Madlener. Maar het gaat nog goed, toch?

De heer Madlener (PVV):

Tot nu toe wel, ik sta nog.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Gelukkig. Ik complimenteer de heer Madlener, omdat hij voor deze wet stemt. Ik kan mij best voorstellen dat het in de dynamiek van een formatie niet altijd even makkelijk is. Toch heeft de PVV ervoor gekozen om het belang van de huurders zwaar te laten wegen in de beoordeling van deze wet. Ik hoor de heer Madlener zeggen: ik volg de minister daarin, met de fair balance en de oordelen die hij erover geeft. Mijn vraag daarover is of hij ook zo naar de adviezen van de minister over de amendementen heeft gekeken.

De heer Madlener (PVV):

Er liggen vele amendementen. Er liggen nu weer een heleboel nieuwe teksten. Ik moet die nog bestuderen, eerlijk gezegd. Ik denk dat we wel moeten uitkijken dat we met de amendementen niet te veel links- of rechtsaf schieten. Er zit wel een soort balans in. Dat vind ik ook; dat ben ik eens met de minister, in dit geval. Ik zou daarvoor willen waken. We hebben zo veel nieuwe teksten. Die moet ik ook nog in mijn fractie bespreken. We gaan er morgen over stemmen, heb ik begrepen. We zullen dat straks in de tweede termijn nog aan gaan horen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dat begrijp ik wel. Daar moet je ook heel zorgvuldig naar kijken, juist als je die fair balance wil behouden. Laat ik dan een amendement noemen waarvan ik niet denk dat het echt links of rechts is. Dat amendement gaat over het enkel glas. Daar is de Kamer al heel lang mee bezig geweest. Laat ik een paar voorbeelden noemen. De heer Bontenbal en de heer Grinwis hebben in 2022 al een motie ingediend over dat je enkel glas eigenlijk niet meer zou moeten willen. Mevrouw Beckerman heeft hier wel tientallen keren gestaan om het te hebben over de schimmel op de muren in sommige huurwoningen. De heer Nijboer heeft in oktober nog een motie ingediend om de tochtkorting voor elkaar te krijgen. Eigenlijk heeft de PVV daar altijd voorgestemd, net als een hele brede Kamermeerderheid. Er is een amendement ingediend. Dat heb ik als eerste ingediend, maar ondertussen staan heel veel anderen eronder. Het gaat namelijk niet zozeer om een links of rechts onderwerp; het gaat over kwetsbare huurders. Juist die groep wil je in bescherming nemen en juist daarvoor wil je die tochtkorting voor elkaar krijgen. Hoe kijkt de heer Madlener naar dat amendement?

De heer Madlener (PVV):

Ik heb het amendement niet helemaal helder voor ogen, maar ik weet dat het hierover gegaan is in het debat. Het ging over enkel glas. Dat is niet meer van deze tijd. Is het een gebrek? Ik moet daarover nadenken. Ik wil de minister ook graag vragen om een oordeel daarover. De minister heeft ook nagedacht over het vinden van die balans. Ik denk wel dat we af moeten van enkel glas. Ik vind het niet meer van deze tijd. Heel veel dubbel glas is ook niet meer van deze tijd, want het dubbele glas van twintig jaar geleden is niet meer het dubbele glas van vandaag. Je kunt natuurlijk altijd streven naar verbetering. Ik vind de energieprijzen in Nederland trouwens ook veel te hoog. Dat heeft ervoor gezorgd dat veel mensen hun verwarming laag zetten en hun ventilatie dichttappen. Vervolgens krijg je schimmel. Die hoge energieprijzen hebben natuurlijk ook niet gezorgd voor een heel gezond binnenklimaat, zeg ik erbij. Ik kan daar nu dus geen antwoord op geven.

De voorzitter:

De heer De Hoop, afrondend.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ook dat begrijp ik, maar juist hierom vraag ik de heer Madlener om naar het amendement te kijken. Dit zijn woningen met de energielabels E, F en G. Dat is voor mensen die daarin zitten eigenlijk echt ongezond. Ze hebben daarnaast ook nog eens een hogere energierekening. Ik vraag dus toch om te kijken naar dat amendement. Ik denk inderdaad dat dat gebrek niet op korte termijn een oplossing biedt, al zou ik dat heel graag willen. Het amendement zou dat misschien wel kunnen bieden. Ik hoop dus dat de PVV ervoor openstaat om ernaar te kijken.

De heer Madlener (PVV):

Ik sta er uiteraard voor open om ernaar te kijken. We gaan er morgen zelfs over stemmen, dus we moeten er wel naar kijken. Ik wil alleen wel zeggen dat enkel glas niet ongezond is. Je kunt in een woning met enkel glas — ik ben daar ook in opgegroeid — prima leven, maar je zal hogere stookkosten

ten hebben. Dat kun je dan wel weer ongezond vinden, want die stookkosten zijn natuurlijk erg hoog geweest voor mensen. Maar een te koude woning waarvan de ventilatie is dichtgeplakt, is pas echt ongezond. Ik weet dat veel mensen dat gedaan hebben. Die dachten: ik zet de verwarming uit; dat wordt me te duur. Die hoge energieprijzen zijn eigenlijk ongezond, maar enkel glas op zichzelf is dat niet. Dat is mijn reactie richting de heer De Hoop. Ik dank de heer De Hoop dat hij beseft dat het voor ons een belangrijke wet is en dat wij de richting op gaan dat we ons aan onze verkiezingsbelofte willen houden. Ik heb net al gezegd dat we dat niet in een jaar kunnen regelen, maar we doen in ieder geval ons best om met deze wet een stukje die kant op te gaan.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb een korte vraag. We hebben natuurlijk maandag al uitgebreid met elkaar een wetgevingsoverleg gehad. Het valt mij op dat de PVV net als Nieuw Sociaal Contract geen amendementen heeft ingediend. Ik wil graag weten wat daarvan de reden is.

De heer **Madlener** (PVV):

Om eerlijk te zijn, is de reden dat er al zo veel amendementen liggen. Ik kan er eigenlijk niet één meer verzinnen dat daarbij van toegevoegde waarde is. Er ligt van alles om over te stemmen, maar ik vind ook dat er een wetsvoorstel ligt waar goed over is nagedacht. U kunt die map zien op mijn bureau daar. Die is zó dik; dat is alle input en dat zijn alle overwegingen die tot deze wet hebben geleid. Er is heel lang over nagedacht. Ik ben ook wel geïnteresseerd in de voorstellen van iedereen. Misschien dat we een enkel amendement wel kunnen steunen, maar ik moet dat nog heel goed bekijken, eerlijk gezegd. Ik heb wel een motie die oproept om te monitoren wat de gevolgen zijn van deze wet en ik zie ook een aantal amendementen in die richting. De reden is dat er al zo veel ligt dat ik geen behoefte meer had om daar nog op te amenderen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb in ieder geval zelf het idee dat er in al die amendementen toch een soort poging zit om tot een soort bigbang-oplossing te komen. Ik geloof daar zelf niet in. Ik heb zelf meer het idee dat we langs een bepaalde tijdlijn moeten kijken naar de volgorde der dingen. Volgens mij heb ik dat de PVV ook horen zeggen: je begint met het een, je wil zicht op het ander en je werkt naar de volgende stap toe. Heb ik dat goed begrepen?

De heer **Madlener** (PVV):

Dat klopt. Wij proberen recht te doen aan onze verkiezingsbeloften, maar wel op een economisch verantwoorde manier. Dat betekent dus niet, zoals de SP doet, in één streep: bam, iedereen 20% huurkorting! Dat gaat nou eenmaal niet; ik denk dat mensen dat ook begrijpen. Maar deze wet is een stap in de richting, voor sommige mensen straks zelfs een forse stap. Dat heeft tijd nodig. We gaan ook zien waar het toe leidt. Maar nogmaals, ik hecht eraan om steeds te zeggen dat deze wet de problemen niet oplost. Het gaat om het meer bouwen van woningen en het terugdringen van de immigratie. Pas dan kun je iets doen aan de schaarste aan woningen; anders gaat het niet lukken. Dat zeg ik wel tegen alle partijen. Want straks zitten we in het

volgende debat en dan is iedereen ineens dit verhaal vergeten. Dan gaat de immigratie door en dan zitten we alsnog met de ellende.

De heer **El Abassi** (DENK):

Een wetsvoorstel waar goed naar gekeken is, brengt niet de 20% huurverlaging die de PVV heel duidelijk in het verkiezingsprogramma heeft opgenomen. Ik ben nou even op zoek naar de draai van de PVV waarmee de eis van minder migratie is gekoppeld aan die 20%. Ik snap de logica er niet van. Waarom is er een koppeling tussen minder migratie en de korting van 20%?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik ga weer mijn best doen om uit te leggen hoe dat werkt. Als er schaarste is in een woningmarkt, gaan de prijzen omhoog, zeker in de huursector. Als je nu een huurwoning aanbiedt voor een stevige prijs, staan er misschien wel 30 mensen op de stoep die zeggen dat ze die woning nodig hebben en dat ze bereid zijn om alles te betalen. De prijzen gaan dus omhoog als er te weinig woningen zijn. Wanneer zijn er te weinig woningen? Als er te veel mensen zijn die die woningen willen hebben. Dan krijg je dus een situatie waarin de prijzen omhooggaan. Een combinatie van weinig woningen en heel veel mensen zorgt dus voor een prijsopdrijvende werking. Deze wet zegt dat dat een probleem is, omdat die mensen dat niet kunnen betalen of omdat het niet gezond is om zo'n hoge huur te betalen. Deze wet gaat nu ingrijpen in die prijsstijgingen. Dat is dus de link met immigratie. Als die immigratie blijft doorgaan, als er per jaar 100.000 mensen bij komen in Nederland ... Even los van wie het zijn, al zijn het allemaal Noorse tandartsen: als er 100.000 mensen hiernaartoe komen die allemaal willen wonen en wij hebben die woningen niet, krijg je prijsopdrijving. Dat probeer ik hier duidelijk te maken. Ik hoop dat de heer ...

De **voorzitter**:

Dit debat hebben we net ook al gevoerd.

De heer **El Abassi** (DENK):

Daarom refereerde ik aan het wetsvoorstel, waar goed naar gekeken is. Dat houdt helemaal geen rekening met migratie. Ik wil zeggen dat het de minister toch lukt om de prijzen omlaag te krijgen. Het is dus helemaal niet afhankelijk van migratie. We zouden het puntenstelsel kunnen uitbreiden van 187 naar 250. Dan vallen er meer woningen onder. Dat betekent meer korting. Dat zou bijvoorbeeld kunnen. Dan hebben we nog steeds niet de 20% die de PVV belooft. Mijn vraag aan de PVV is nog steeds: waarom denkt de PVV dat dit gekoppeld moet zijn aan mensen met een migratieachtergrond? Ik wil daar, als dat mag, nog iets aan toevoegen. De statushouders worden steeds genoemd, maar ik wil het juist hebben over de andere 90%, die hier wél onder valt.

De **voorzitter**:

Nu gaan we echt in herhaling vervallen.

De heer **El Abassi** (DENK):

Neeneenee.

De voorzitter:

Nee, u luistert nu even naar mij.

De heer El Abassi (DENK):

Voorzitter, ik beloof u dat het niet ...

De voorzitter:

Meneer El Abassi, u luistert even naar mij. We hebben net een heel lang debat gehad tussen u en de heer Madlener, waarin de heer Madlener heeft uitgelegd dat hij het over de hele groep heeft. We gaan die discussie nu niet nog een keer opnieuw doen. Ik ga de heer Madlener het woord geven over het andere element van uw vraag, maar we gaan een debat dat net al gevoerd is, niet nog een keer overdoen. De heer Madlener krijgt nu het woord.

De heer Madlener (PVV):

Ik begrijp nu een beetje wat meneer El Abassi met zijn vraag bedoelt. Je kan de prijs omlaagbrengen door een wet die zegt: de prijzen moeten omlaag. Dat klopt, maar daar los je de schaarste niet mee op. De mensen kunnen nu een lagere prijs voor een huurwoning betalen, maar er zijn nog steeds mensen die thuis moeten blijven wonen, want er zijn te weinig woningen. Ik zei het al in het begin van mijn spreektekst: bij een goede verhouding tussen vraag en aanbod, bij een gezonde woningmarkt, hoef je helemaal niet in te grijpen in de prijs. Dan heb je genoeg aanbod. Dan zeg je: ik vind jouw huis te duur; ik ga een ander huis huren. Dan krijg je ook concurrentie. Zo moet een woningmarkt werken, zodat je kunt kiezen uit woningen. Dan krijg je ook kwaliteit, de kwaliteit die alle mensen in Nederland verdienen, zowel uw stemmers als mijn stemmers: een fijn huis tegen een betaalbare prijs en niet een vechtpartij om een rothuis voor te veel centen in de ene of andere stad. Dat moet niet. Dus minder immigratie en meer bouwen; dan gaat de prijs voor iedereen omlaag.

De heer El Abassi (DENK):

Ik wil toch nog even aangeven dat het woord "migratieachtergrond" wel wordt gebruikt, maar dat het debat hiervóór in essentie over de schaarste ging en dat het nu over de prijs gaat. De PVV gaat weer terug naar de schaarste. Het ging dus over een ander onderwerp, namelijk over de prijs.

De voorzitter:

Meneer El Abassi, als u nou even naar mij luistert. U heeft het de hele tijd over "migratieachtergrond", terwijl meneer Madlener benadrukt dat het hem over het totaal van migratie gaat. Dat wil ik niet nog een keer uitgediscussieerd hebben. Als u nog een vraag heeft over schaarste, kunt u daar nu dus een vraag over stellen.

De heer El Abassi (DENK):

Het was gekoppeld aan schaarste en nu aan de prijs. Wat betreft migratie snap ik die koppeling ook niet. Nu gingen we terug naar schaarste. De reden waarom ik die mensen met een migratieachtergrond wilde noemen, was dat het precies om die 90% gaat die juist de jackpot betaalt. Die mensen worden juist door deze wet uitgebuit en aan hen wordt enorm veel geld verdiend. Het gaat niet om die stushouders, want dat is een debat over sociale huurwoning-

gen. Dat is een heel ander debat dan dat we vandaag voeren. Daarom snap ik de PVV niet. Daar wil ik graag een antwoord op.

De heer Paternotte (D66):

Voorzitter, mag ik misschien heel even? We zijn nu twee uur bezig. Inhoudelijk gezien snap ik best wel wat de heer El Abassi zegt, maar we hebben ook nog een WGO gehad afgelopen maandag. Met alle respect voor partijen die daar niet bij konden zijn, maar als we op deze manier doorgaan, wordt het echt nachtwerk. U heeft volkomen gelijk dat de interruptie van net bijna een kopie is van het debat dat net gevoerd is. Laten we proberen dingen niet te herhalen vandaag.

De voorzitter:

Dank voor uw oproep, maar ik geef nu de heer Madlener de gelegenheid om nog een antwoord te geven. Daarna gaan we naar de volgende interrumpant. Ik moet zeggen dat ik zo naar een ander debat moet, dus ik ga zo dadelijk even wisselen. Dat kunnen we nu gelijk doen, want er is nu toch een onderbreking. De heer Markuszower gaat het voorzitterschap overnemen. Ik heb het aantal interrupties bijgehouden. Dat zal hij ook zien. Ik hoop dat iedereen zich een beetje kan inhouden, want er is al een hele dag over gesproken. Het zou goed zijn als er nog op tijd een antwoord komt van de minister, want we gaan morgen stemmen. Ik maak even plaats voor de heer Markuszower. Daarna krijgt de heer Madlener het woord.

Voorzitter: Markuszower

De voorzitter:

Volgens mij is de heer El Abassi aan het woord, heel kort en afrondend. Daarna gaan we naar de volgende interruptie van de heer Paternotte.

De heer El Abassi (DENK):

Ik wil eigenlijk vooral ingaan op mijn buurman hier, de heer Paternotte. Hij heeft gerefereerd aan mijn stuk en mijn interrupties. Er lijkt hier wel een soort taal te ontstaan waarin het een grote partij is die overal aanwezig kan zijn versus een partij die sprint van debat naar debat. Daar heb ik wel moeite mee. Mijn collega weet dondersgoed dat wij bij heel veel debatten aanwezig zijn. Het is niet fijn om op deze manier ...

De voorzitter:

Waarvan akte. Volgens mij was de oproep van de heer Paternotte om dit debat zakelijk en kort te voeren en ook om vooral niet in herhaling te vallen. Ik zou dus nu graag de interruptie aan de heer Paternotte willen geven, die in de wacht stond.

De heer Paternotte (D66):

Die kan ook kort zijn. Overigens, wij doen het ook met z'n zevenen. Ik heb alle begrip voor het feit dat er partijen zijn die er maandag niet konden zijn, maar we hebben gewoon alleen nog een avondje met elkaar. Ik wil de heer Madlener een compliment maken, want in dit debat merk je dat hij relatief mild is en buitengewoon pragmatisch. Hij geeft ook

een aantal rake analyses bij deze wet. Ik vroeg me af of voor de PVV bij het steunen van deze wet ook meespeelt dat volgens het Woonkieskompas 80% van de PVV-kiezers voor deze wet en voor regulering van de middenhuur is.

De heer **Madlener** (PVV):

Nou, dat weet ik niet. Bij mij in ieder geval niet. Wat bij mij meespeelt, is dat ik een achtergrond heb als makelaar en weet hoe belangrijk het is dat je fijn woont voor een prijs die past bij je portemonnee, en dat je geen stress hoeft te hebben over je huis. Dat is mijn drijfveer. Dat wil ik voor iedereen in dit land. Dat zeg ik ook tegen Albassi, die achter in de zaal staat. Mensen moeten fijn kunnen wonen voor een betaalbare prijs. Daar hoort een gezonde woningmarkt bij met wat concurrentie, waarin je wat keuze hebt en kunt zeggen: dit huis bevalt mij niet; ik ga naar een ander huis. Verhuizen is namelijk vaak al stressvol genoeg. Die situatie hebben we in Nederland niet. Ik heb gezien dat Nederland veranderd is. We hadden een redelijk evenwichtige woningmarkt, maar nu zitten we in een situatie waarin heel veel mensen geen huis meer kunnen krijgen. Moet je nagaan, ik word als ex-makelaar zelfs nog benaderd door mensen die vragen of ik een huis weet voor hen of voor hun zoon. Weet jij iemand, vragen ze. Dat is toch heel vreemd en dat was vroeger niet zo. Ik zie dus gewoon in mijn omgeving, en ik hoor het ook van mensen, dat er schrijnende toestanden aan het ontstaan zijn. Kinderen kunnen het huis niet uit, studenten kunnen niet gaan studeren terwijl internationale studenten dat wel doen, en immigranten en asielzoekers krijgen overal voorrang. Dat doet pijn. Dat is niet het Nederland dat ik wil. Wij streven als PVV naar een evenwichtige woningmarkt waarin je kunt kiezen en waarin wonen betaalbaar is. Dat is een mooi streven. Daar streeft u ook naar, neem ik aan, en ik hoop de heer Albassi uiteindelijk ook mee te krijgen in dit streven. Wij streven naar een land waarin je fijn kan wonen voor een betaalbare prijs en waarin er wat keuze is. In zo'n land kun je een wooncarrière doormaken, waarbij je bijvoorbeeld een paar jaar in een appartement in de stad woont en daarna met je gezin op het platteland gaat wonen. Dat moet goed mogelijk zijn. Zo zie ik het voor me.

De heer **Paternotte** (D66):

Mooi. En je hoeft niet eens ex-makelaar te zijn om die vraag heel vaak te krijgen.

De heer **Madlener** (PVV):

Nee, absoluut niet.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik denk dat iedereen die tegenwoordig inderdaad vaak krijgt. Ik heb verder geen vragen meer. Volgens mij is het trouwens wel de heer Éli Abassi. Volgens mij noemde Madlener hem Abassi.

De **voorzitter**:

El Abassi. Dat is correct. De heer De Hoop heeft een interruptie.

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

Ik heb een hele korte vraag. Ik zag net een bericht van De Telegraaf waarin stond dat VVD en BBB morgen niet willen stemmen en NSC wel. Ik ben benieuwd of de PVV gewoon morgen wil stemmen over de Wet betaalbare huur, zoals we eerder afgesproken hebben.

De heer **Madlener** (PVV):

Als wij dit debat fatsoenlijk kunnen afronden, wat ik hoop, dan denk ik dat we die wet wel in stemming moeten brengen. We zijn hier eigenlijk al maanden mee bezig en na morgen is het reces, dus dan stem je pas weer over weken. Als het nou een paar dagen was, zou ik me er iets bij kunnen voorstellen, maar ik zie er geen reden toe om het reces daartussen te laten vallen. Dat is aan degenen die daarom verzoeken. Ik denk dat wij voor het reces willen stemmen, als dat kan.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Daar moeten we het dan nog maar even over hebben, voorzitter.

De **voorzitter**:

Wij twee of de Kamer? De Kamer zal daar een uitspraak over doen als daartoe verzocht wordt. Volgens mij is dat verzoek nog niet gedaan.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat is correct, voorzitter.

Ex-makelaar Madlener wordt nog vaak gevraagd of hij een huis weet. Hoeveel woningen gaan verkocht worden? Hoeveel huurwoningen gaan verkocht worden door deze wet, denkt de heer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik denk dat dat er meer zullen zijn dan de minister beweert. Ik voel aan dat meer particuliere verhuurders denken: weet je wat? Kijk, de woningmarkt is goed. Als een huis leegkomt, kun je zo veel geld vragen dat het heel verleidelijk is om dat te doen. Als ik zelf een woning zou verhuren, zou ik ook denken: dat levert zo veel geld op, dus laat ik het nu maar doen. Ik vind daar op zich niks mis mee, want die woningen zijn in het verleden ook van de markt afgehaald. Ze zijn gekocht om te worden verhuurd. Dat ze nu weer teruggaan naar de koopmarkt is op zich niet zo erg. We moeten er alleen wel voor zorgen dat het aanbod in het middensegment voldoende blijft. Dat zie ik dus als de taak van deze minister, van zijn opvolger en van ons als partijen. We moeten de komende jaren echt ons best gaan doen om te gaan bouwen, want anders gaat het teruglopen. Ik denk dat het aantal woningen dat verkocht zal worden, groter is dan wat de minister beweert. Daar ben ik bang voor. Ik heb daarom een motie om dat scherp te monitoren.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Maar dan wordt het interessant. De heer Madlener vindt het belangrijk dat er een voorraad middenhuur is. Deze minister zegt dat de ondergrens 400.000 woningen in de middenhuur is. Dat is de ondergrens. Dat staat in de memorie van toelichting. De minister houdt er rekening mee dat ongeveer 10% verkocht gaat worden. Het Ortec-

onderzoek zegt 95%, want door deze ingreep kun je het niet meer rondrekenen en ga je dus verkopen. In het scenario waar de minister rekening mee houdt, zullen er ten hoogste 160.000 woningen verkocht worden. Ik ben het met de heer Madlener eens dat het er veel meer zullen zijn. Ik denk dat het er veel meer zijn.

De voorzitter:
En uw vraag is?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Je kunt ook moties indienen, als verzachtende omstandigheid voor het stemmen voor een wet die je doel verder uit beeld brengt. Je kunt opdrachten geven aan ministers om bij te bouwen wat je wil, maar het bijbouwen van 100.000 woningen voor de middenhuur, waar deze minister rekening mee houdt, zal op geen enkele manier het aantal woningen dat verkocht gaat worden, goedmaken. De heer Madlener en de fractie van de PVV stemmen dan dus voor een wet die er uiteindelijk toe leidt dat de vraag "weet jij nog een huis?" gewoon niet meer met ja beantwoord kan gaan worden voor mensen met een middeninkomen die willen gaan huren. Mijn vraag aan de heer Madlener is dus toch: is wat de PVV aan het doen is, nou verstandig?

De heer Madlener (PVV):

Ja, ik denk dat het noodzakelijk en verstandig is. Het is noodzakelijk, omdat het aantal excessen op de huurmarkt echt te hoog wordt. Mensen komen in de financiële problemen en daar heeft niemand wat aan. Ik denk dus dat het noodzakelijk is. Op de vraag of dit gaat leiden tot te veel verkoop van middenhuurwoningen zeg ik: ja, dat zou kunnen, maar dat weet ik niet. Dat weet de minister ook niet precies. Hij schat dat in. Ik heb het gevoel dat het meer is. Die woningen worden verkocht als ze leegkomen, dus dat gaat een tijd duren. Het kan ook lang gaan duren. We zullen de komende jaren dus zien hoe zich dit gaat ontwikkelen. In de komende jaren kun je natuurlijk wel een heleboel bijbouwen. Ik denk dat we snel moeten acteren om genoeg bij te bouwen. Dat ligt nu ook op de onderhandelingstafel, dus ik kijk niet alleen naar de minister, maar ook naar de partij van mevrouw Keijzer. We moeten daar met elkaar iets aan doen. We moeten echt meer ruimte geven aan woningbouw, want tal van initiatieven wordt tegengehouden. We moeten echt ervoor zorgen dat er meer gebouwd wordt, ook in dit segment. En dan komt de immigratie er nog bij, om die niet nog een keer te vergeten. In die combinatie kan het heel goed gaan, maar wij vinden deze wet nu noodzakelijk.

De voorzitter:
Afrondend in deze interruptieronde, mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

In 2022 zijn er in Nederland in totaal 687 middenhuurwoningen gebouwd. Je hebt er 100.000 nodig, volgens dit ... Nee, hij wil er 100.000 gaan bouwen. Als de heer Madlener erop rekent dat de helft van de woningen die onder deze wet gaan vallen, verkocht gaat worden en je krijgt het voor elkaar om die 100.000 woningen te bouwen, kom je er nog 100.000 tekort. Dus ja, je kunt denken dat het tegen zal vallen, maar je houdt het in de gaten en je gaat bijbouwen.

Maar het doel van de heer Madlener om voldoende betaalbare middenhuurwoningen voor middeninkomens te bouwen, raakt verder uit beeld. Is wat de PVV doet wijsheid?

De voorzitter:
Het laatste antwoord op de inmiddels vaak gestelde vraag.

De heer Madlener (PVV):

Ik heb al gezegd dat ik denk dat het noodzakelijk is. Maar het succes hangt ook af van hoeveel er worden verkocht. Dat weten wij niet. We moeten dat gaan zien. Dat gaat jaren duren. De verkoop zal ongeveer de komende vijf jaar plaatsvinden. In vijf jaar kan je natuurlijk best wat bouwen. Als we de goede maatregelen nemen, ook aan tafel als mogelijke nieuwe coalitie, kunnen we natuurlijk heel veel betekenen in dit segment. Het kan dan zelfs een grote verbetering zijn. Als we dan ook nog iets doen aan de immigratiegolf die hierheen blijft komen, hebben we straks minder woningtekort, ook in de middenhuur. Ik denk toch dat dit noodzakelijk is. Mijn fractie zal daarom voor de wet gaan stemmen. Daarnaast geeft het ons een extra zware opdracht om ook in dit segment voldoende te bouwen. We moeten daar dus alles aan doen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb twee vragen. De eerste vraag is eigenlijk een vervolg op de vragen van mevrouw Keijzer. Aan de ene kant verwacht de heer Madlener dat er ook woningen verkocht zullen worden. Hij vestigt zijn hoop helemaal op het bouwen. Hij zegt: we moeten vooral gaan bouwen. We hebben gisteren gehoord dat de woorden van de minister dat ontwikkelaars en investeerders klaarstaan om te bouwen als deze wet ingaat, helemaal niet waar zijn. Zij hebben gezegd: we kunnen met deze wet niet uit de voeten, dus de bouwopgave gaan wij niet realiseren. Hoe ziet de heer Madlener dan de motie die hij gaat indienen? Want eigenlijk heeft hij het antwoord al op zijn bureau liggen.

De heer Madlener (PVV):

Nee, want ik weet niet precies hoeveel er verkocht gaan worden. Dat weet de heer De Groot ook niet. De minister schat het in, maar weet het eigenlijk ook niet. We moeten dat echt afwachten. We kunnen niet in de toekomst kijken wat dat betreft. Ik denk wel dat er woningen verkocht gaan worden, misschien wel meer dan we wenselijk achten, en dat de noodzaak om nieuwe woningen in dit segment bij te bouwen dus nog groter wordt. Maar daar zijn we zelf bij. U zit ook aan tafel bij de onderhandelingen. We zitten samen oplossingen te bedenken om meer te gaan bouwen. Meer grond is daar natuurlijk essentieel in, net als meer locaties en minder stikstofregels, zeg ik tegen de heer De Groot, misschien wel de bedenker ervan. Dat helpt. Als we dan ook de migratiekraan dichtdraaien, zeg ik ook tegen de heer De Groot van de VVD, wordt het toch steeds mooier in Nederland?

De voorzitter:

Ik verzoek ook u, meneer Madlener, om niet steeds hetzelfde antwoord te herhalen. Anders wordt het, zoals de heer Paternotte ook zei, een hele lange zit vanavond. De twee argumenten waarom de PVV voor wenst te stemmen, zijn

inmiddels bekend, denk ik. Als u nog een andere vraag heeft kan dat, maar liever niet op hetzelfde onderwerp, meneer De Groot.

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

Mijn vraag ging over nieuwbouw, en niet over verkopen, stikstof of migratie. Daar heeft de heer Madlener geen antwoord op gegeven. Mijn vraag ging over ontwikkelaars en investeerders die de noodklok luiden: met deze wet gaat het niet lukken. Daar wilde ik graag een reactie op, voorzitter. En dan heb ik nog een andere vraag.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik luister naar die ontwikkelaars en ik neem ze deels zelfs serieus. Ik zal niet zeggen: zij roepen ook maar wat. Maar zij zitten ook snel in de stand van: we moeten onze belangen verdedigen. Ik zie dat er vooral een gebrek is aan locaties voor nieuwbouw. Heel veel kleine ontwikkelaars hebben tal van initiatieven langs de rand van steden of dorpen, maar die worden tegengehouden. Daar ligt de sleutel. We moeten echt meer ruimte geven aan initiatieven om te bouwen. We gaan het daar binnenkort ook over hebben in het kader van de Wet regie. Ik denk dat we dat allemaal inzien. Maar de belangrijkste factor waarom er niet gebouwd wordt, is natuurlijk dat er geen locaties zijn.

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

U moet de brief van de ontwikkelaar ...

De **voorzitter**:

"De heer Madlener moet ..."

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

Jazeker. Via u, voorzitter: de heer Madlener moet de brief van de NEPROM en de investeerders in Nederlanders dan goed lezen. Wat zij zeggen, is dat het voor de huurprijs die door deze wet veroorzaakt wordt niet uit kan om 100.000 woningen in Nederland te bouwen.

Dan mijn tweede vraag, voorzitter, via u. De heer Madlener gaf net aan dat er stapels amendementen liggen. Hij moest ze allemaal nog even bekijken. Hij zei: er liggen meer dan twintig amendementen, waar we morgen wel over gaan stemmen. Hoe kan hij dat zo stellig zeggen, via u, voorzitter? Hoe kan hij nou zeggen dat hij daar gewoon over kan stemmen? Als u al over de amendementen zou kunnen stemmen, meneer Madlener, is het dan niet verstandig om eerst eens even goed te laten toetsen wat voor effect ze op de wet hebben, om daarna pas over de wet te stemmen?

De heer **Madlener** (PVV):

Laten toetsen? Ik weet het niet. Ik denk dat de minister er iets van gaat vinden. Ik denk dat wij er met z'n allen iets van gaan vinden. Wij zijn de Tweede Kamer, die de uiteindelijke toets doet. Wij moeten ze in meerderheid aannemen of niet. We gaan straks in de tweede termijn uitgebreid horen wat de minister ervan vindt. We kunnen zelf nog zeggen wat we ervan vinden. We kunnen er dan vanavond en morgen over nadenken. Ja, het is veel. Het is altijd druk voor het reces. Als we dit uitstellen tot na het reces weet ik niet of we tot betere besluitvorming komen. Ik denk: morgen

hebben we nog tijd om dit in de fracties te bespreken. Ik zie uiteindelijk niet waarom we dit niet zouden doen. Dat is mijn inschatting. Ik zou er geen bezwaar tegen hebben als we hier morgen over gaan stemmen. Maar goed, dat moet het debat ook uitwijzen. Als in we er in de tweede termijn achter komen dat we niks weten, dan moeten we het niet doen. We hebben nog de hele avond voor de tweede termijn. Dit is sowieso al het tweede debat dat we hierover hebben. We hebben het er maandag de hele dag over gehad. We hebben al heel veel amendementen besproken. Ik denk dan: het moet ook een keer klaar zijn.

De **voorzitter**:

Als er verder geen interrupties voor de heer Madlener zijn, geef ik graag het woord aan mevrouw Vedder. Zij heeft zich voor acht minuten ingeschreven.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Ik denk dat ik die tijd niet eens nodig heb. Dan kunnen we dus nóg wat eerder gaan stemmen.

Voorzitter. Afgelopen zondagavond bereikte ons het bericht dat Bob Goudzwaard is overleden. Hij was een van de founding fathers van het CDA. Ook het nieuwe CDA, waar ik onderdeel van mag uitmaken, laat zich inspireren door wat Goudzwaard treffend "de economie van het genoeg" noemde. In de kern is dat een economie, een samenleving, waarin onze gemeenschapszin centraal staat en waarin we oog hebben voor de ander. De kern hiervan is of het je raakt als anderen het minder hebben. Raakt het je als er onrecht is dat jou niet direct treft, maar je medemens wel? En wat doe je daaraan?

Voorzitter. Dat is waar dit wetsvoorstel over gaat: over solidariteit, over leven in een land waarin iedereen een fatsoenlijk dak boven zijn of haar hoofd heeft, een land waarin het je raakt als anderen krom moeten liggen om hun huur te kunnen betalen, waarin het je raakt wat dat betekent voor hun leven. Juist omdat dit ons raakt, zijn we bezig met een grote ommezwaai van woningmarktliberalisering en het eigenbelang naar gemeenschapszin, solidariteit en dus volkshuisvesting. Het CDA is dan ook een groot voorstander van deze wet.

Voorzitter. Nog een paar algemene punten en wat vragen. De bouw en het beheer van middenhuurwoningen moet een taak zijn van onze woningcorporaties. Ook de middenhuur is wat het CDA betreft volkshuisvesting. Daarom dienen we daarover samen met de heer Paternotte een amendement in.

Voorzitter. Wat ons betreft zetten we vol in op het zo snel mogelijk isoleren van de allerslechtste huizen. Het gezamenlijke amendement met de heer De Hoop gaat hopelijk voor een stevige stimulans zorgen, want een geïsoleerd huis is een gezond huis. Ook boven de liberalisatiegrens moeten we vol inzetten op verduurzaming. Op dat gebied ligt er een gezamenlijk amendement met de heer Paternotte.

Voorzitter. In nieuwe verhuurcomplexen lijkt er soms een verdienmodel gemaakt te worden van zeer hoge servicekosten. De regelgeving is hierop nog niet goed toegesneden. Tijdens het WGO heb ik daar ook al aandacht voor gevraagd. We zien dit onder andere aan de hoeveelheid

procedures bij de Huurcommissie en de kantonrechter. Wat ons betreft hebben alle huurders toegang tot de Huurcommissie met betrekking tot servicekosten. Daarom dienen we daarover een gezamenlijk amendement in met de heer De Hoop.

Voorzitter. Dan de vragen die ik nog heb. We spraken in het WGO nadrukkelijk over leefbaarheid in wijken en over het feit dat we wat betreft het CDA in de meest kwetsbare wijken 50% van alle betaalbare woningen zouden moeten toewijzen aan mensen met maatschappelijke beroepen.

De voorzitter:

Ik geef even het woord aan mevrouw Keijzer. Zij heeft een interruptie.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik snap het doel achter het amendement met de heer De Hoop, over de energielabels. Dat doel is verduurzaming van huizen, want minder energie, dus lagere energielasten. Maar investeren in duurzaamheid kost geld. Hoe rijm je dat met elkaar? De investering in duurzaamheid door een verhuurder moet toch terugkomen via de huurpenningen?

Mevrouw Vedder (CDA):

Ja. Daarom zou het een goed idee zijn als verhuurders die een woning verhuren die zo uit de tijd is geraakt dat die een bijzonder slecht energielabel heeft, zoals tochtwoningen, er moeite en energie in steken om deze naar de nieuwe tijd te brengen. Daarmee krijgen deze woningen een hogere standaard. Daar hoort een bijpassende huurprijs bij. Het is eigenlijk heel logisch om dat te willen doen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Als je ervan uitgaat dat het uit kan. Ik zat dat amendement te lezen en dacht bij mezelf: als je dit wil bereiken, moet je het anders organiseren. Er moeten dan meer huurpenningen binnenkomen als je investeert in duurzaamheid. Dit amendement geeft mij het idee dat het tegenovergestelde gebeurt, namelijk dat een verhuurder door dit amendement minder huur binnenkrijgt. Dan schiet je toch je doel voorbij?

Mevrouw Vedder (CDA):

Daar heeft het CDA een andere mening over. Eerlijk gezegd vind ik het een gekke situatie dat we tochtwoningen, die echt ongezond zijn voor mensen, maar gewoon laten bestaan, omdat het niet uit zou kunnen om die woningen naar een fatsoenlijk niveau te tillen. Het is toch heel gek om je daarbij neer te leggen? Het CDA vindt dat iedereen een fatsoenlijk huis verdient, met een fatsoenlijk niveau van isolatie. Als verhuurders daar niet in willen investeren, dan zou een huurder daar op z'n minst voor moeten worden gecompenseerd.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Maar dan bereik je het doel niet. Als je doel verduurzamen en isoleren is, dan zou je iets moeten regelen waardoor een verhuurder een prikkel krijgt om dat te doen. Die prikkel is dat er door te investeren meer punten komen en er meer huur binnenkomt. Het doel zie ik. Dat snap ik. Maar uiteindelijk moet je rekenen. Met het voorstel van het CDA en

GroenLinks-PvdA bereik je het tegenovergestelde. Het voelt wel lekker, maar je bereikt niet je doel.

Mevrouw Vedder (CDA):

Volgens het CDA is het belangrijk dat we het signaal afgeven dat we het niet toelaatbaar vinden dat we ongezonde woningen gewoon maar laten bestaan. Als je het huis naar een fatsoenlijk niveau van isolatie brengt, betekent dat ook dat je op een ander label uitkomt en op een andere manier afspraken met je huurder kunt maken. Eerlijk gezegd zie ik het probleem dat mevrouw Keijzer noemt niet. Ik ben daar wat hoopvoller over. Ik denk dat ik daar wat rooskleuriger naar kijk. Dat is de conclusie, denk ik.

De voorzitter:

Afrondend op dit punt, mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dit is een wet. Een signaal geef je af via een motie. Met een wet grijp je in op bestaande rechten. Dat heeft hier harde financiële consequenties. Als het doel van mevrouw Vedder verduurzaming van huurwoningen is, is dit naar mijn mening de slechtste manier om dat te bereiken.

Mevrouw Vedder (CDA):

Ik hoor een conclusie. Ik dank mevrouw Keijzer voor de tip. Ik zal bij een wetsbehandeling nooit meer het woord "signaal" in de mond nemen. Tja, wat moet ik er verder nog van zeggen? Ik heb hier een andere mening over, is mijn conclusie.

De voorzitter:

U hoeft verder niks te zeggen, maar u mag wel uw betoog voortzetten.

Mevrouw Vedder (CDA):

Dank, voorzitter. Ik had het net over de leefbaarheid in wijken. Wat het CDA betreft zou 50% van de betaalbare woningen toegewezen moeten worden aan mensen met een maatschappelijk beroep. Door deze huizen toe te wijzen aan de agent, de leraar en de verpleegkundige bouw je een gemeenschap in die wijken. Gemeenten kunnen dit nu al doen, via de huisvestingsverordening, net zoals ze voorrang kunnen geven aan mensen met een lokale binding. Daar hebben wij als CDA ook altijd hard voor gepleit. We hebben het bij het WGO gehad over hoe wij gemeenten hierin konden helpen, bijvoorbeeld via de VNG. Ik ben zelf nog geïnteresseerd in hoe dit ingrijpt op de verschillende nationale programma's die we op het gebied van leefbaarheid hebben, zoals in Rotterdam-Zuid of in Heerlen. Ik zou daar graag een reactie op willen horen van de minister.

Voorzitter. De nieuwbouwopslag moet wat het CDA betreft worden verlengd. Dan heb ik het over het aantal jaren waarin een gebouwde woning in aanmerking komt voor die nieuwbouwopslag. Dat is a omdat we denken dat de markt niet op stel en sprong heel anders is dan hoe die er vandaag bij ligt, en b omdat het een stimulans is om door te blijven bouwen aan nieuwe huurwoningen. De balans daarin is natuurlijk belangrijk. We zien als CDA ook de kans, dat als je dit te lang volhoudt, je te veel huurders creëert

die eigenlijk te veel betalen. En daar was deze wet nou net niet voor bedoeld.

Voorzitter. Ik zie nog steeds de voordelen van een geleidelijk afbouwpad, maar ik snap dat dat qua uitvoerbaarheid erg ingewikkeld is. Ik hoor dus graag van de minister wat er wel mogelijk is op dit gebied. Dat kan bijvoorbeeld een eindigheid van de nieuwbouwopslag zijn, en misschien niet met een afbouwpad maar met een abrupt einde. Daarop hoor ik graag een reflectie van de minister.

Voorzitter. Tot slot de kleine verhuurders. In het WGO noemde ik ze ook al: een verhuurder die iets goeds probeert te doen door zijn of haar pensioen in te zetten om een ander van een thuis te voorzien. Hoe gaan we deze verhuurders helpen bij de stapeling van regels waarvoor ook de Raad van State zo nadrukkelijk waarschuwt? In het WGO opperde ik om samen met de gemeenten en de VNG een plan te bouwen om deze regeldruk tegen te gaan en om handvatten te maken waaraan kleine verhuurders zich kunnen vasthouden. Daarop zou ik graag een reactie van de minister willen vernemen.

Tot zover, voorzitter. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Vedder. Dan geef ik nu graag het woord aan de heer De Groot, die zich voor 25 minuten heeft ingeschreven. Ik wil helpen herinneren dat het geen verplichting is die 25 minuten ook op te maken. Meneer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik praat gewoon graag over dit onderwerp. Dat zal ik vandaag ook doen. Ik zal kijken of ik dingen die ik al aan collega's heb gevraagd uit mijn bijdrage kan schrappen. Dan besparen we tijd. Maar ik denk dat het niet nodig zal zijn om de hele 25 minuten op te maken, als ik u daar al een klein beetje mee gerust kan stellen.

Afgelopen maandag zijn we al gestart met de lange behandeling van deze Wet betaalbare huur. Dat is natuurlijk een zeer sympathieke naam, maar eigenlijk is het gewoon de middenhuurregulering. Ik herhaal nog even waar ik maandag ook mee begon: dit wetsvoorstel is een droom van deze minister, maar een nachtmerrie voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning. Ik ben bang dat er vandaag nog vaker herhaling aan bod zal komen. Dat is ten eerste omdat het een grote wet is, die aandacht verdient. Ten tweede is dat omdat ik nog niet op 1% van mijn vragen antwoord heb gekregen. Daarbij zijn er stellingen door de minister neergezet die wat mij betreft niet kloppen. De VVD wil gewoon voorkomen dat we hier volgend jaar, of over een paar jaar, weer met elkaar het debat voeren en deze wet een desastreuze uitwerking heeft gehad. Dat is wel hoe wij tegen deze wet aankijken. De VVD ziet namelijk minder aanbod, verdere verkoop van huurwoningen, minder nieuwbouw en het segment van middenhuur met lange wachtlijsten, met als kers op de taart bijna geen duurdere huurwoningen meer en, als die er nog zijn, een segment met een explosie van prijzen. Dat is een echte nachtmerrie.

Voorzitter. Laten we echter even bij het begin beginnen. Laat ik dit betoog beginnen met zeggen dat de VVD ook

excessen ziet op de huurmarkt. Prijzen van €2.000 voor een bezemkast, zoals de heer Paternotte al schetste, moeten we echt niet willen in Nederland. We hebben de positie van huurders in Nederland te beschermen. De VVD steunt dat en dat heb ik ook maandag al betoogd. We hebben de matiging van de huurverhoging de afgelopen jaren gesteund, met name het initiatief voor de Wet goed verhuurderschap tegen schimmel en slecht onderhoud van huurwoningen. We pakken samen met de SP fraude met energielabels aan. De VVD wil redelijke huren, nette huurwoningen en voldoende aanbod van woningen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Het bijzondere aan de VVD is meestal dat als ze het ene zeggen, ze het andere doen. Neem Stef Blok, die zei dat de woningmarkt af was en dacht "ik wil meer betaalbare woningen hebben" om vervolgens de rode loper uit te leggen voor buitenlandse investeerders. Wat gebeurde er? Minder betaalbare woningen, meer markt en de vrije sector kocht de woningen voor de starters op. Daniël Koerhuis wilde bouwen, bouwen, bouwen. Nou, ik heb er weinig van gezien. De heer De Groot wil huurders beschermen. Wat doet hij? Hij dient twee amendementen in die een frontale aanval zijn op de huurbescherming van huurders, door particulieren tot drie woningen uit te zonderen en door te zeggen: alles wat boven €390.000 komt in de stad tellen we niet mee. Weet u, heer De Groot, als u het een vindt, zeg het dan ook gewoon. Zeg het, wees niet hypocriet, wees eerlijk. De VVD kiest voor pandjesbazen, voor beleggers, prima, maar beken dan kleur. Dit is toch een beetje een hypocriet verhaal dat de VVD doet. Sta er gewoon voor! Sta er gewoon voor!

De heer Peter de Groot (VVD):

Deze interruptie heeft de heer De Hoop ook gisteravond op Twitter gedaan. Die is dus niet helemaal vreemd voor mij. Hij heeft mij er al van beticht dat ik voor de pandjesbazen ben, dus ik heb me goed kunnen voorbereiden op wat ik daar nou eens op zou kunnen antwoorden. Ik hou het zakelijk en blijf bij hoe de VVD de afgelopen jaren heeft gewerkt. Ik blijf bij hoe ik hier in de Kamer heb gewerkt en waar ik namens de VVD het advies aan mijn fractie heb gegeven waar wij voor en tegen moeten stemmen. Ik heb het afgelopen jaar in de Kamer betoogd — dit is ook netjes door de pers opgeschreven — dat we huurders moeten beschermen middels een huurindex. Dat is een beter idee om huurders te beschermen in de middenhuur. Het is nog steeds regulering. De heer De Hoop van GroenLinks-PvdA zegt: we moeten huurders beschermen. Maar in welke huurwoningen dan, straks? In welke huurwoningen dan, straks? Dat is de grote vraag. Dat is de reden dat de VVD niet met deze hele strakke wet kan leven. Dat is de reden dat ik namens de VVD deze amendementen indien om te voorkomen dat huurwoningen verkocht worden. We zijn het daar niet over eens — dat hebben we maandag al gezien — maar de aanval die u pleegt, waarbij u zegt dat we nooit onze afspraken nakomen, is niet correct. Ik voer heel consistent beleid en dat kunt u mij niet aanwrijven.

De voorzitter:

Graag via de voorzitter. De heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik begrijp best dat de heer De Groot tegen deze wet is. Dat had ik ook niet anders verwacht van de VVD. Maar zeg niet dat je voor huurbescherming opkomt, terwijl je die met deze wet sloopt. De heer De Groot weet zelf ook dat deze amendementen destructief zijn. De minister heeft dat ook gezegd. De heer De Groot heeft dat zelf ook een beetje erkend. Stem dan gewoon tegen de wet en zeg niet dat je voor huurbescherming opkomt, terwijl je het tegendeel doet met de amendementen die je indient.

De heer Peter de Groot (VVD):

Daar is de VVD het gewoon niet mee eens. Het is een afzwakking van de wet en dat is heel wat anders. U noemt het "destructief". De minister noemt het ook "destructief". Het zijn oprechte amendementen van de VVD, die ervoor zorgen dat deze desastreuze wet nog wel werking heeft, maar die er veel minder voor zorgen dat huurwoningen verkocht worden, want daar hebben huurders en woningzoekenden in Nederland, die nu aan het wachten zijn op een woning, niets aan. Wat de heer De Hoop met de aanscherping die hij voorstelt, doet, is de wachtlijsten nog veel langer maken dan ze al zijn. Straks krijgen we ook wachtlijsten van vijf, tien of vijftien jaar voor de middenhuur. Wie is er in Nederland mee geholpen als er zo veel woningen door verhuurders worden verkocht? Niemand toch? Volgens mij uw kiezer niet die graag een huurwoning wil en die van de VVD ook niet.

De voorzitter:

Afrondend op dit punt nu.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Leg mij dan uit wat die amendementen die de VVD eerder heeft ingediend, die harde amendementen, betekenen voor de agent, de leraar en de verpleegkundige in de stad. Leg dat dan uit.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat is een goede vraag van de heer De Hoop. Ik zal het uitleggen. Want je zou maar drieënhalf tot vijf ton in de grote steden moeten investeren, wat tegenwoordig heel normaal is. Je zou dat maar moeten doen, en dan maar maximaal de huuropbrengst plus 10% voor zo'n woning mogen krijgen, of maximaal €1.123 per maand. Dan duiken de rendementen op zo'n woning diep in de min. Dat wil de VVD voorkomen. Want er zit nu een huurder in. Dat staat even los van de discussie of die huurder een huurquote van 30%, 35% of 40% heeft. Er zit nu een huurder in. Die woning gaat straks, als de huurder eruit gaat, verkocht worden. Die woningzoekende kan die huurwoning dan niet betalen. Dat is de reden waarom de VVD voorstelt om naar een huurindex toe te gaan, om zo de huurprijsstijging met een spiegel af te remmen.

De voorzitter:

U continueert.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik kijk even waar ik gebleven was. Ik was gebleven bij ...

De voorzitter:

Sorry, ik zei dat u mocht continueren. Dat is mijn schuld. Maar de heer Grinwis trok een sprintje naar de interruptiemicrofoon. Het is dus toch een goed moment om de heer Grinwis het woord te geven.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ga daar toch op door. Want wat de heer De Groot voorstelt, is helder. Maar wat is zijn boodschap dan voor een huurder die met een hoge aanvangshuur te maken heeft? Als je als jongere een woonquote hebt van 40%, of soms zelfs van 50%, hoe moet je dan je leven starten? Dan heb je bijna geen geld meer over om te sparen. De keuze om kinderen te krijgen wordt vaak uitgesteld. Een woonquote van 40%, en soms zelfs meer dan 50%, leidt uiteindelijk tot uitgestelde levens.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben heel erg blij met deze vraag. Het interruptiedebatje met de heer Grinwis ging hier namelijk ook al over. Kan je deze problemen op de huurmarkt ook op een andere manier oplossen, zonder dat je daarmee heel veel woningen verliest? Ja, dat kan. Het kan echt. Het voorstel waar u al aan refereerde, namelijk inkomensondersteuning openzetten in de vrije markt, komt uit het coalitieakkoord dat wij samen gesloten hebben. Je kunt dus wel degelijk iets aan die huurquote doen, op een andere manier. Je kunt er ook voor zorgen dat de Woningbouwimpuls — ik heb het over het geld dat we in woningen en huurwoningen steken — ook bij die huurwoningen terecht komt, zodat die prijs niet €1.000 hoeft te zijn, maar het ook voor €800 prima kan. We kunnen er ook voor zorgen dat institutionele investeerders, die toch 200.000 woningen in Nederland hebben, meer bouwen. Want hun aanvangshuren zijn helemaal niet zo hoog; die zijn €800 of €900. Precies door deze wet zeggen zij nu: dat bouwen gaan we niet meer doen. Er mankeert dus heel veel aan deze wet als het gaat om die aanvangshuren waar u op doelt. Die komen er dan niet. Dat is het grote probleem.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Met heel veel van die laatste punten van de heer De Groot ben ik het eens. Het is inderdaad zo dat institutionele investeerders helemaal niet de hoofdprijs vragen als ze bouwen. Daarom kunnen zij ook uit de voeten met een wet, inclusief nieuwbouwopslag, die niet na twee jaar stopt. Dat is heel belangrijk. Maar mijn vraag is wel: wat heeft een startende jongere met een middeninkomen straks aan de boodschap van de heer De Groot? Die heeft namelijk een inkomen dat geen recht geeft op huurtoeslag. Als je een modaal inkomen hebt in Nederland, val je ongeveer op de grens van waar de huurtoeslag stopt. De verruiming van de huurtoeslag waar de heer De Groot en ik het over eens zijn, heeft voor middeninkomens eigenlijk weinig tot niets te betekenen. Het betekent wel iets voor de lagere inkomens en de middeninkomens onder die grens.

De heer Peter de Groot (VVD):

Eigenlijk blijven de twee belangrijkste dingen dan over. We moeten ervoor zorgen dat we in Nederland veel woningen met een goede prijs toevoegen, die mensen met middeninkomens vanaf €40.000 of €45.000 kunnen betalen. Met die netto-inkomens zit het echt anders dan hoe zaken hier in de Kamer heel vaak worden voorgesteld, bijvoorbeeld dat

je 40% van je inkomen kwijt zou zijn als een woning €800 kost. We moeten dus ook goed blijven kijken voor wie we deze operatie doen. We doen dat voor die middeninkomens. Dan zijn die woningen ontzettend goed te betalen. Daar ben ik van overtuigd. Het gaat er dus om dat we blijven bouwen. Het gaat ook om het volgende. Als we dat in de stad willen, is dat wel een uitdaging. In de grote steden moet er namelijk heel veel geld bij als we die middenhuurwoningen willen kunnen blijven realiseren. Ik ben het niet met de heer Grinwis eens als hij zegt dat die investeerders en ontwikkelaars wel uit de voeten kunnen met het wat langer doortrekken van de nieuwbouwopslag. Dat zeggen zij niet. Dat hebben zij gisteren ook niet gezegd. Zij hebben gisteren gezegd: wij kunnen niet uit de voeten met het aannemen van de wet op deze manier. Er waren zelfs vier punten. Dan zal het nog heel erg moeilijk worden om die woningen in de grote steden — daarbuiten is dat in veel mindere mate het geval — toe te voegen. Die waarheid moeten we hier gewoon onder ogen zien. Dat is heel erg belangrijk.

De voorzitter:
Afrondend op dit punt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):
Feit is dat de huurprijzen veel, veel, veel harder zijn gestegen in de vrije sector dan de inkomens van de mensen. Kijk naar de huurstijging in de vrije sector vanaf 2015. We hebben het daar afgelopen maandag over gehad; volgens mij noemde de heer Paternotte het. Dat ging om 70% in zes jaar tijd. De inkomens hebben die stijging niet doorgemaakt. Dat is één. Twee. De institutionele beleggers hebben een viertal punten genoemd. De twee belangrijkste die in deze wet zitten, zijn de nieuwbouwopslag langer doortrekken en iets doen voor het WWS en de indexatie. Het andere punt, over de labels, was iets minder belangrijk. Het vierde punt, de overdrachtsbelasting in box 3, ligt buiten dit wetsvoorstel. Daar hebben we het in mijn eerste termijn met elkaar over gehad. Er ligt inderdaad een opgave. Maar wat betreft het eerste punt, de enorme stijging van de huur en de langzamere stijging van de inkomens, is er gewoon sprake van een mismatch. Mijn laatste vraag aan de heer De Groot is: is er dan niet toch een bovengrens nodig op de vierkantemeterprijs die je aan huur kwijt bent?

De heer Peter de Groot (VVD):
Ik heb hier bij me wat de gemiddelde huurprijsstijging tussen 2017 en 2024 in het vrije segment is: 17%. Ik zeg daar gelijk bij dat het in de steden anders ligt. Het is een gemiddelde; dat zal ik gelijk erkennen. Het is, denk ik, goed om het debat te voeren op basis van feiten. Maar de afgelopen vier jaar was de gemiddelde loonontwikkeling van de middeninkomens 17,5%. Je kunt van mening verschillen over wat je zou moeten doen.

Daarom ga ik gelijk — ik zit even te bedenken hoe ik dit ga doen — door naar het laatste stukje, naar de laatste vraag die de heer Grinwis van de ChristenUnie aan mij stelde. Ik ben het er wel mee eens dat je het via de huurindex, via de spiegel, moet dempen. Dat doet die huurindex. Die zorgt ervoor dat je vier, zes of tien jaar terugkijkt en zegt: dit zou een beetje de ontwikkeling mogen zijn van de huur per vierkante meter. Dat is heel erg dempend. Daarmee haal je juist de excessen die ontstaan, die grote sprongen, eruit.

De voorzitter:
U continueert uw betoog.

De heer Peter de Groot (VVD):
Ik was geëindigd met zeggen dat we samen met de SP optrekken bij het bestrijden van fraude met energielabels. Maar we maken ons niet alleen maar druk om de positie van zittende huurders. Er zijn zo veel mensen die nog geen woning hebben en het lijkt soms wel of partijen hier vergeten dat hoe meer geld er naar de bestaande huurder gaat, hoe minder geld er overblijft om te bouwen.

Dan terug naar de beoordeling van het wetsvoorstel. Is de uitkomst van dit voorstel ook wat het beoogt? Uit de analyse van de minister zelf blijkt dat er 140.000 huurwoningen voor middeninkomens te weinig zijn. Tegelijkertijd is de ingreep van deze wet veel groter, namelijk 300.000 woningen waarvan de huur naar beneden gaat. Dat komt doordat de minister ervoor kiest om het zogenaamde woningwaarderingsstelsel door te trekken en dwingend te maken. Ik ga het hier nogmaals zeggen; ik heb er afgelopen maandag ook een interruptiedebatje over gevoerd met de minister: deze analyse, ook in het nader verslag, is gebaseerd op gegevens uit WoonOnderzoek 2021. In de analyse is gebruikgemaakt van het gegeven dat de woningvoorraad in Nederland 3,1 miljoen huurwoningen betreft. Ik wil hier genoemd hebben dat ik betwijfel of deze analyse compleet is. De totale voorraad aan huurwoningen in Nederland is namelijk 3,5 miljoen woningen. Dus in de analyse ontbreken er 400.000 huurwoningen. Ik wil het nogmaals gezegd hebben, omdat de minister tegen mij zei: als je nog meer feitelijke vragen hebt, moet je maar zoeken in het nader verslag. Dat waren zijn letterlijke woorden. Ik heb dat nog een keer opgezocht en er ontbreken in de analyse 400.000 woningen. Het effect zou dus nog weleens groter kunnen zijn.

Voorzitter. Ik heb maandag ook zowat een hele lezing gegeven om de verschillende reguleringsystemen van de huurmarkt in de wereld uit te doeken te doen. Ik zal dat nu niet opnieuw doen, maar feit is wel dat het WWS uniek is in Europa. Het wordt verder nog toegepast in veel Afrikaanse landen, Noord-Korea en dus in Nederland. De minister doet dit zonder de nodige waarborgen die bij het ingrijpen met een dergelijk systeem — generatie 1, ik noem het nog maar even — horen. Dat zijn bijvoorbeeld geborgde leningen op subsidies. Ik vraag nogmaals aan de minister waarom hij denkt dat ingrijpen met een systeem dat gemaakt is voor een sociaal stelsel een goed idee is. Waarom vooral in een huurmarkt die de afgelopen jaren gestoeld is geweest op vrijemarktwerking? Zal het effect dan niet veel groter zijn?

De reden dat de minister dit wil, is helder. Maar de minister negeert wat de VVD betreft wel veel effecten. Maandag vroeg ik daar al naar, maar kreeg ik geen antwoord. Vandaar dat ik graag hoor van de minister waarom dit zonder hele grote effecten over de lange termijn volgens hem toch kan. Dat blijkt namelijk niet uit zijn eigen analyses, uit de botsproeven, uit het rapport van SEO Economisch Onderzoek of uit het rapport, aangedragen door collega Keijzer, van Ortec Finance. Ook de Raad van State is er heel duidelijk over. De Afdeling advisering adviseert om het wetsvoorstel niet in te dienen in de Tweede Kamer; ze geeft dus een negatief advies. Ik citeer nogmaals. "Er 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."

Tja, ik benoem het nogmaals: dat andere partijen dit zomaar van zich afschudden vandaag, alle partijen die hier vandaag aanwezig zijn ... Ze stappen eroverheen. Ik zeg het nog maar een keer; ik vind het echt weerzinwekkend. Ook De Nederlandsche Bank, het Adviescollege toetsing regeldruk, professor woningmarktsysteem Boelhouwer en RABO-econoom Nic Vrieselaar, vanochtend nog op de televisie, zeggen allemaal: doe het niet, want er zijn nog zo veel haken en ogen. Maar blijkbaar is een groot deel van deze Kamer niet geïnteresseerd in al deze serieuze bezwaren of in het serieus nemen van deze partijen. Het betreft echter mensen met kennis van zaken en wat zij te melden hebben, is belangrijk.

In het debat heb ik gehoord dat de meeste partijen, uitgezonderd BBB, de negatieve effecten herkennen en erkennen. Maar deze wet moet en deze wet zal, dus ze nemen alle negatieve effecten voor lief. Nou, dat doet de VVD dus niet. Wij hechten aan zorgvuldigheid. De Nederlandse orde van advocaten zegt zelfs ook: snelheid lijkt wel voor kwaliteit te gaan. Dat is precies wat we hier deze week ook zien. Maandag behandelen, woensdag behandelen, donderdag stemmen. Er is gewoon een behandeling binnen één week afgedwongen, terwijl we precies in deze week ook de parlementaire enquête Fraudebeleid en Dienstverlening bespreken met elkaar, waar één belangrijk advies in zit: doe dat niet; las een week pauze in tussen het indienen van amendementen, het debat en de stemmingen. Dus om problemen en schandalen in de toekomst te voorkomen, wil de VVD de afkoelingsperiode ook. GroenLinks-Partij van de Arbeid loopt voorop in het steunen van de conclusies in het parlementaire-enquête-rapport. GroenLinks-Partij van de Arbeid loopt voorop om deze wetsbehandeling deze week binnen een week af te ronden en dit advies te negeren. Het zal ze blijkbaar niet uitmaken. Snelheid voor zorgvuldigheid. Fasten your seatbelts. Daar wil de VVD niet aan meedoen en we zullen daarom nog een poging doen, samen met BBB, om eerst over de amendementen te stemmen en dan pas over de wet en het liefst nog met een kijk van de Raad van State daartussen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik begrijp dat de VVD niet voor deze wet is, maar laten we wel even bekijken wat er gebeurd is. Dit wetsvoorstel is in 2022 ingediend door de minister. Daarna is er een advies van de Raad van State gekomen. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State heeft deze minister de nieuwbouwopslag verdubbeld. Toen is het bij de Kamer gekomen en hebben we een schriftelijke ronde gehad. Daarin heeft de heer De Groot honderden vragen ingediend. Ik heb weleens gedacht: bijna copy-paste van de verhuurdersector. Maar dat laat ik even aan hemzelf. Daarna is hij in de procedurevergadering weer aan de orde geweest. Toen wilde mevrouw Keijzer vragen stellen over de Mietspiegel, waar ze in de eerste ronde niet eens een vraag over gesteld had. Toen hebben we die mogelijkheid alsnog geboden. Toen hebben we met de commissie deze afspraak gemaakt en nu doet de VVD alsnog weer een poging om deze wet te rekken. Doe nou niet alsof deze wet nieuw is. Wij kennen deze bezwaren al heel lang. Kom tot een conclusie, maak een keuze. Maar nog een vertragspoging? Kom op, meneer De Groot. U weet wel beter.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb het niet over dat ik de wet niet ken. Ik heb maandag gezegd: ik ben er bijna op afgestudeerd, met alle mensen die ik erover gesproken heb, alle wetgevingsjuristen, iedereen. Wat het feit is, is dat ik hier een pakket heb — ik zal het even laten zien — van amendementen. De heer Madlener moet ze nog lezen. Ik wil ze heel graag bestuderen. Maar wat nog veel belangrijker is bij zo'n belangrijke wet in Nederland, is dat we de amendementen die ingediend zijn goed kunnen beoordelen, dat we goed weten hoe die ingrijpen op deze wet. Er zijn best verstrekken amendementen ingediend. U noemt die van mij ook "verstrekken" en dat is ook zo, maar er zijn ook andere verstrekken amendementen ingediend. Ik weet niet hoe deze Kamer gaat stemmen en wat de effecten daarvan zullen zijn en ik wil dat goed kunnen beoordelen. Het liefst, het aller-, allerliefst — ik weet dat u daar niet zo zwaar aan tilt, aan het advies van de Raad van State — zou ik nog een advies van de Raad van State op de werking van deze amendementen op deze ingrijpende wet hebben. Want één ding waar de VVD van overtuigd is bij deze wet, is dat die verstrekken gevolgen gaat hebben voor de huurmarkt. Deze amendementen doen daar nog een schepje bovenop en daarom wil de VVD samen met BBB dat daar eens goed naar gekeken wordt. Kwaliteit gaat voor snelheid.

De voorzitter:

Volgens mij had meneer De Hoop een beetje dezelfde interruptie hiervoor, dus als het een ander punt is heel graag en anders afrondend kort op dit punt.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

De meeste amendementen zijn maandag al ingediend en degene die erbij kwamen, waren niet de heel grote amendementen. De minister heeft ook schriftelijk advies over die amendementen gegeven. Dat gebeurt zelden. Dus volgens mij kunnen we daar gewoon over stemmen. Ik vind het beter om nu een keer op te houden over het proces. Ik vind het beter dat er gewoon gedebatteerd wordt over de inhoud van de wet.

De voorzitter:

Ik hoorde geen vraag.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik wil daar wel graag op reageren, voorzitter.

De voorzitter:

Heel kort dan, meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik zal er kort over zijn. Er wordt deze week een parlementaire-enquête-rapport besproken met dit advies, de afkoelingsperiode na het indienen van amendementen. Er zijn vandaag, ook door de heer Paternotte, nog amendementen ingediend waarvan mijn fractie denkt dat ze verstrekken zijn. Ik wil gewoon de tijd hebben om die goed te beoordelen. U negeert het advies van de parlementaire enquête. Prima, maar de VVD wil dat niet.

De voorzitter:

Ik negeer niks, dus ik neem aan dat meneer De Groot meneer De Hoop bedoelt.

De heer Peter de Groot (VVD):

U zeker niet, voorzitter. De heer De Hoop. Sorry.

De voorzitter:

Ik sta het toch toe, meneer De Hoop, want er zat een kleine vorm van uitlokking in. Ik denk ook dat de collega's u dankbaar zullen zijn als u het kort houdt.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter, dan toch één ding. Wat ik niet kan verkroppen, is dat VVD en BBB dit voorbeeld gelijktrekken met de toeslagenaffaire. Dit is gisteravond ook gebeurd en er zijn gisteravond mensen die op de tribune zaten die het leed van de toeslagenaffaire hebben meegemaakt huilend, verdrietig van de tribune afgelopen omdat de heer De Groot dit voorbeeld noemde en omdat mevrouw Keijzer gisteren dat leed met elkaar vergeleken heeft. Ik vind dat respectloos. Ik trek me dat niet aan. Ik laat me dat niet aanlullen. Dat dat van de VVD komt over die toeslagenaffaire; ik vind dat wel lef hebben, hoor!

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik laat mij dit ook niet aanpraten. Wat zullen we nou krijgen? Ik heb het over een advies dat wordt gegeven in het rapport van de parlementaire enquête. Daar heb ik het over. Dat is een advies over wat deze Kamer zou moeten doen voor zorgvuldige wetgevingsbehandeling. Dat is het enige wat ik zeg. Ik heb het niet over alle leed dat daarmee gemoeid is. Ik heb het over het advies dat in dat rapport staat. Daar staat als advies aan deze Kamer klip-en-klaar dat de Kamer er goed aan zou doen om een afkoelingsperiode van een week in te lassen als er ingrijpende wetten worden behandeld. Ik vind deze wet ingrijpend, dus ik zou dat graag willen. Ik zou dat advies ter harte willen nemen, en ik zou ook graag willen dat u dat doet.

De voorzitter:

Dat de heer De Hoop dat doet, neem ik aan.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, ik word altijd een beetje ... Ik zal erop proberen te letten, voorzitter. Zeker.

De voorzitter:

Graag. Zeker als de emotie wat hoger wordt. De heer Paternotte heeft een interruptie.

De heer Paternotte (D66):

Ik wil de heer De Groot het voordeel van de twijfel geven, want hij werkt hier hard aan. Dat zal ook echt niemand ontkennen. Hij heeft heus verstand van zaken. Hij heeft een studie gemaakt van deze wet, maar ik vind het opportunisme op sommige momenten moeilijk te harden, bijvoorbeeld als er wordt gezegd: blijkbaar vindt u de Raad van State niet belangrijk. In deze periode was de eerste wetsbe-

handeling die ik meemaakte, de begroting Onderwijs en wat deed de VVD daar? Die plukte een stuk uit een wet die nog niet eens langs de Raad van State is geweest, om die te amenderen op de begroting Onderwijs. Dat werd even doorgedrukt in strijd met ons Reglement van Orde, zoals de Voorzitter toen ook voorstelde. Toen wij daar een punt van maakten, heb ik de heer De Groot niet gehoord. Dit is een wet die gewoon keurig langs de Raad van State is geweest en die op basis daarvan is aangepast. En dan doet hij alsof de voorstanders van die wet de Raad van State niet belangrijk vinden. Ik hoop dat hij dat kan terugnemen.

De heer Peter de Groot (VVD):

De heer Paternotte en ik zijn het niet eens over de grootschalige wijzigingen op de drie pijlers waar de Raad van State negatief op heeft geadviseerd. En we krijgen niet zo vaak wetten met een negatief advies. Daar zijn nauwelijks aanpassingen aan gedaan. Kijk, het ongenoegen bij de VVD zit 'm niet alleen op het feit dat het advies van de Raad van State niet wordt gevolgd. Ik heb een hele opsomming van de Nederlandse orde van advocaten en het Adviescollege toetsing regeldruk. Er zijn allerlei economen die zeggen: doe dit niet. Ik heb een heel lijstje van adviezen dat ik steeds maar blijf herhalen en dat uw partij ook heeft gekregen, via u, voorzitter, waarin wordt aangegeven: doe dit nou niet; dit is niet zo'n goed idee op deze manier. Dus het is een optelsom der dingen waarvan de VVD-fractie en ik als woordvoerder zeggen: dit is geen goed idee; dit moeten we anders regelen.

De heer Paternotte (D66):

De woningcorporaties, de grote gemeenten van Nederland, de 50 kleinste gemeenten van Nederland, de grootste investeerder en de grootste ontwikkelaar van Nederland zeggen: wij kunnen hiermee uit de voeten. En het is de grootste zorg van kiezers geweest: de betaalbaarheid van woningen, de huren die vaak door het dak gaan. Ik noemde al dat de Nederlandse Vereniging van Makelaars aangeeft dat de huren sinds 2015 van €9 per vierkante meter naar €16 zijn gegaan. Laat ik de heer De Groot dan vragen: wat was er precies mis met de inkomenspositie van verhuurders in 2015 waardoor de huren zo hard hebben moeten stijgen?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben het helemaal eens met de heer Paternotte dat we huurders moeten beschermen. Dat betoog ik ook. Ik breng hier ook steeds te berde dat we dat moeten doen. Huurders beschermen wil de VVD ook. U geeft huurstijgingen aan van €15 naar €24. Ja, ik heb een getal van 17%, dus ik weet het niet; we hebben verschillende bronnen, blijkbaar. Maar ik zal niet ontkennen dat de huren, zeker in de Randstad, enorm gestegen zijn. Laten we het daar gewoon over eens zijn. En dat we de huurders moeten beschermen, daar zijn we het ook over eens. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten en andere staan daarachter. Tegelijkertijd zeggen NEPROM en IVBN dat ze niet uit de voeten kunnen met deze wet. Dat laat precies de disbalans van deze wet zien. Daar gaan we als VVD voor staan. We hebben een ander reguleringsstype nodig dat gezonder is voor de Nederlandse huurmarkt om dit probleem op te lossen. Dus ik hoop eigenlijk dat de heer Paternotte zich nog bedenkt en achter de zogenaamde generatie 2-regulering gaat staan die de VVD voorstelt, want dan kunnen we dit probleem echt oplossen en hebben we niet het probleem in de toekomst

dat we een aantal mensen hebben geholpen met een lagere huur, maar dat er heel veel huurwoningen verdwenen zijn en er heel veel huurwoningen extra niet gebouwd zijn.

De heer **Paternotte** (D66):

Er zijn ook heel veel koopwoningen verdwenen, omdat die zijn opgekocht om vervolgens te gaan verhuren, waardoor de vrije huursector enorm gegroeid is, maar de prijzen dat ondertussen ook zijn. Ik ben liberaal en ik herken het als een markt niet werkt. Als een markt niet werkt, dan heeft de overheid de taak om er als strenge marktmeester voor te zorgen dat die markt wel kan werken, om te zorgen voor eerlijke kaders en gelijke kansen. Die zijn er niet op de woningmarkt.

De **voorzitter**:

En uw vraag is?

De heer **Paternotte** (D66):

Veertien jaar lang is de VVD nu aan de macht. Kan het zijn dat de analyse die de VVD heeft gemaakt misschien niet de allerbeste is en dat het goed is om ook te kijken naar ideeën van anderen om te zorgen dat we de woningmarkt op dit moment weer op gang kunnen krijgen?

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

Dat doe ik elke dag. In een interruptie op mevrouw Beckerman heb ik daar ook al blijk van gegeven: de VVD is de afgelopen tien jaar echt anders naar de woningmarkt gaan kijken. Huurders verdienen ook echt bescherming. Dat hebben we ook laten blijken door heel veel huurwetten te steunen. Dat doen we ook door nu te bekijken hoe we de woningbouw vlot kunnen trekken. Maar ik ben het niet eens met sommige analyses die de heer Paternotte maakt en met sommige dingen die er in Nederland gebeuren. Ik maak me grote zorgen. De heer Paternotte wil net als de VVD dat er weer meer betaalbare woningen in bijvoorbeeld Amsterdam komen. We zullen keihard moeten ingrijpen als rijksoverheid om daar betaalbare woningen te kunnen bouwen. Want het college daar krijgt het niet voor elkaar en dat is wel een probleem.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kan op zich best genieten van de heer De Groot en het is ook geen nieuws dat hij tegen is, maar het is wel veel opportunisme en krokodillentranen. Toen wij in 2021 beiden Kamerlid werden, hebben we samen met Pieter Heerma een motie ingediend om de middenhuur beter te reguleren en de middeninkomens te beschermen. De heer De Groot en de VVD waren tegen. Tijdens de formatie heb ik uitgebreid met zijn collega Daniel Koerhuis deze zin over middeninkomens, bescherming middenhuur en investeringen uitonderhandeld. Daarna moesten we dat gaan uitwerken. Keer op keer heeft de heer De Groot vragen gesteld, nog eens vragen gesteld. Ik zal het woord traineren niet gebruiken, maar ...

De **voorzitter**:

Komt u dan met een vraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... het heeft eindelijk lang geduurd. En dan nu het punt maken "o, o, o, wat gaat het snel", terwijl het conceptwetsvoorstel van de minister 1 januari 2024 en niet 1 juli 2024 als introductiedatum had.

De **voorzitter**:

En uw vraag is?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is toch wel een beetje krokodillentranen en opportunisme opgeteld en gekwadeerd bij elkaar.

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

Dat we er heel lang met elkaar over hebben kunnen spreken en op andere plekken over hebben kunnen debatteren, ben ik helemaal met de heer Grinwis eens. Maar "snelheid voor kwaliteit" gaat over deze stapel amendementen. Die is van deze week, meneer Grinwis. Dus u doet nu net alsof ik het over de afgelopen twee jaar heb, maar daar heb ik het niet over. Ik heb het over deze amendementen. Ik zou toch wel aan de heer Grinwis willen meegeven dat ik graag wil dat deze amendementen, inclusief die van mijzelf, goed in dat wetsvoorstel landen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat ben ik met de heer De Groot eens. Daar hebben we maandag ook uit-en-te-na bij stilgestaan. We hebben een hele dag uitgetrokken voor een wetgevingsoverleg. De minister heeft toen alle ingediende amendementen beoordeeld, zelfs de amendementen die hij pas kreeg vlak voordat hij daarover een oordeel kon vellen. Dat heeft hij daarna per brief bevestigd. Ik heb er groot vertrouwen in dat de heer De Groot tegen heel veel van deze amendementen zal gaan stemmen. Dus als het aan de heer De Groot ligt, denk ik dat het wetsvoorstel op weinig punten wordt verbouwd, behalve op een aantal destructieve punten. We hebben dit maandag echt zorgvuldig gedaan, we doen het vandaag zorgvuldig en we kunnen er nog een hele nacht over slapen, althans als we de tent niet te laat sluiten. Dan gaan we morgen stemmen.

De **voorzitter**:

Wat is uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik bestrijd dus de onzorgvuldigheidsclaim van de heer De Groot. Dat wilde ik nog even gezegd hebben.

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

Ik wil daar toch op reageren. Ik heb net betoogd dat we er maandag lang over hebben gesproken, maar ik heb geen antwoorden op mijn vragen gekregen. Er zijn analyses uitgevoerd in het nader verslag — ik ga het toch nog een keer noemen — op basis van 3,1 miljoen huurwoningen in Nederland en dus niet op basis van 3,5 miljoen huurwoningen. Dus hoe kan je de boel dan goed beoordelen met elkaar? Dat zou ik toch aan de heer Grinwis willen meegeven.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Behalve dat we over dingen verschillend kunnen denken, denk ik dat het goed is om toch te proberen de ander te begrijpen in zijn of haar redenatie. Vandaar mijn vraag. Meneer De Groot heeft het over een huurindex, die een manier zou zijn om huren te reguleren. Mijn eerste vraag is: wat ziet de heer De Groot gebeuren in de volkshuisvesting waardoor hij vindt dat er sprake zou moeten zijn van verdere regulering op de manier zoals hij dat voor zich ziet?

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

De belangrijkste ontbrekende schakel in de huurmarkt op dit moment is de volgende. Omdat er heel veel schaarste in de markt is, worden prijzen opgedreven op het moment dat er mutatie plaatsvindt óf bij aanvangshuren, als het een nieuwe woning betreft. Eigenlijk is dat de ontbrekende schakel, zou ik via de voorzitter tegen mevrouw Welzijn van NSC willen zeggen.

Dat kun je op verschillende manieren aanpakken. De VVD heeft het volgende gezegd. We hebben de huurverhogingen al aan banden gelegd. We hebben al een wet aangenomen waarin staat wat de kwaliteit van woningen zou moeten zijn. Wat we nu nog zouden moeten doen, is zorgen voor een fair balance tussen huurbescherming en hoeveel een verhuurder mag verdienen met zijn woning. We moeten een index opzetten, zodat die balans beter is. Deze wet grijpt hard in — ik heb het over de 300.000 woningen — als het gaat om de aanvangshuurprijzen op het moment dat zo'n woning wisselt van huurder of als er een nieuwe woning wordt gebouwd. We hebben, denk ik, hetzelfde doel met elkaar te beslechten voor de bestaande huurmarkt. De VVD ziet dat we dat op een andere manier zouden moeten aanpakken om te zorgen dat we niet al die woningen kwijtraken en mensen straks geen huurwoning meer hebben.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Als ik meneer De Groot goed begrijp, dan geeft hij aan dat er in de afgelopen jaren sprake is geweest van grote huurstijgingen, vooral bij bewonerswissels. Klopt dat?

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

Het klinkt een beetje als een soort overhøringsvraag. Ik denk dat de cijfers er ook wel op wijzen. De 17% die ik zelf noem, kan alleen maar voortkomen uit het credo van de afgelopen jaren, namelijk dat er wijziging plaatsvindt op het moment van mutatie. Dat kan niet anders, natuurlijk. Als je de huurontwikkeling, middels een wet die we hebben, soms bevroren en soms gecapt hebt, dan kan dat niet anders.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, afrondend op dit punt.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Als dat inderdaad zo is gegaan, dan is mijn vraag waarom meneer De Groot vindt dat wij de te hoge huren die zijn ontstaan als basis zouden moeten nemen voor een huurindex.

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

Uitstekende vraag. Dat heb ik dus nooit gezegd. Dát heb ik dus nooit gezegd. Ik heb maandag betoogd dat dit een hele harde regulering is. Dit is het doortrekken van het woningwaarderingstelsel in de vrije sector. Als je ingrijpt, horen daar waarborgen bij. Ik heb het over objectsubsidies of andere waarborgen. Het betekent dat de verhuurder een enorm verlies lijdt als je op deze manier ingrijpt. De zogenaamde generatie 2-regulering die de VVD voorstelt, de huurindex, grijpt ook in. Reguleren is namelijk ingrijpen. Ik heb dus nooit gezegd dat dat geen pijn zou doen in de huurmarkt. De VVD denkt alleen dat het effect veel minder groot zal zijn dan blijkt uit de berekeningen die de minister laat zien, en dat dit veel minder effect zal hebben op de nieuwbouw.

De **voorzitter**:

U heeft al drie interrupties gehad. Heeft u een nieuw punt of is dit op hetzelfde punt?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dit is op hetzelfde punt. De huurindex is volgens meneer De Groot gebaseerd op de huren van de afgelopen vier tot zes jaar. Daarmee ziet hij, in mijn beeld, de hoge huren die in die periode zijn ontstaan als basis voor het formuleren van een huurindex.

De **voorzitter**:

Kunt u daar nog kort op reageren?

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

We zullen er wel echt met elkaar over moeten debatteren of het zes jaar is. Het kan ook tien jaar zijn, waarom niet? Daar kunnen we met elkaar over debatteren. Daar moeten we het over hebben met elkaar als we deze wet wegstemmen en een andere wet ontwerpen.

De **voorzitter**:

Heeft u nog lang nodig voor het vervolg van uw betoog?

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

Ik heb nog zeventien minuten, zie ik.

De **voorzitter**:

Ja, maar gaat u die ook opmaken?

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

Even kijken. Ik denk nog een minuut of vijf, als ik het zo zie.

De **voorzitter**:

Oké. U continueert uw betoog.

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

Voorzitter. Ik had net een discussie met de minister over het effect van deze wet, namelijk dat het aanbod straks zal afnemen. Daarover zegt de minister het volgende en dat is heel slim. "Ik zorg ervoor dat er 300.000 betaalbare huurwoningen bij komen. Ook al zouden er daarvan een heel aantal

worden verkocht, dan nog zorg ik, door ook bij te bouwen, dat er een fors aantal woningen bij komt."

Laten we met dat bouwen beginnen. Maandag heb ik daar namelijk al kritische vragen over gesteld, met name over de garanties die de minister geeft dat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden. Nou, die heeft hij niet. Want het is een toezegging over een motie van mijn hand waar een inspanningsverplichting achter zit: 50.000 middenhuurwoningen door pensioenfondsen. Daar is de afgelopen anderhalf jaar ook geen invulling aan gegeven. Daar komt nog bij dat de minister schernt met de steun van ontwikkelaars en beleggers zoals deze pensioenfondsen. Maar die steun heeft 'ie helemaal niet. Ik citeer uit een persbericht van gisteren: anders dan de minister beweert, kan de bouw van middeldure huurwoningen met de voorgestelde huurwet niet uit voor institutionele beleggers. Nou, klaar ben je. De minister zegt: ik heb de steun. De partijen zelf zeggen: dat is niet zo. We vroegen hier als VVD al heel vaak naar. Het antwoord was steeds: ik heb die steun. Het is gewoon gebakken lucht. En u weet: in gebakken lucht kan een politieagent, een leraar of wie dan ook, niet wonen.

Dan een andere bewering van de minister, namelijk dat hij 300.000 betaalbare woningen toevoegt. Die huurwoningen waren al huurwoningen. Dat is niet bouwen; dat is de prijs verlagen waardoor woningen ook verkocht zullen worden. Dat blijkt duidelijk uit de analyse zelf. Dat zegt de minister zelf ook. De minister zegt dan "in deze tijd kun je echt niet meer ontkennen dat dit nou eenmaal is wat je het meest hoort op een verjaardag: dat de huren te hoog zijn". Nou, ik had het hier twee weken geleden over met mijn neef Jeroen. Zijn stemming was oktober jongstleden opperbest, want hij had een nieuwe huurwoning, voor €1.070. Het was best wel aan de prijs voor zijn lage middeninkomen, maar ja, er is weinig te krijgen. Hij was dus superblij: "Dan maar niet twee keer per jaar op vakantie". Deze minister komt langs met deze nieuwe wet en creëert een betaalbare woning, maar het verhaal op de verjaardag is geworden: Jeroen kan op zoek naar een andere woning, want de verhuurder gaat na tientallen jaren verhuur uitponden, verkopen. Mijn neef Jeroen kan echt wel janken. Hij was blij met de woning maar staat straks op straat. Ook ik besef dat dit $n=1$ is; of beter gezegd: $n=-1$. Maar zo zijn er heel veel voorbeelden in Nederland.

Voorzitter. Als bouwen niet gebeurt en als er netto woningen worden onttrokken aan de huurmarkt, dan kan de minister in een nader verslag zoveel modellen loslaten als hij wil, maar dan zegt mijn boerenverstand dat de problemen alleen maar groter worden met een kleinere huurmarkt. Het mag duidelijk zijn dat een invoering van een wet die echt alleen excessen aanpakt, er anders uitziet. Ik zei net ook al tegen mevrouw Welzijn dat we geen sociaal systeem moeten doortrekken, want dat kan alleen met enorme schade. Daarom wil de VVD liever een huurindex om excessen te voorkomen.

De middenhuur als aanleiding, de onderbouwing waarom deze wet in deze omvang überhaupt nodig is, rammelt dus aan alle kanten. Het is in grote mate gestoeld op een ontbrekende analyse van excessen, want uit niets blijkt dat het nodig is om 900.000 woningen onder een regulering te brengen. Voor de vorm, een zogenaamde generatie 1-regulering, zijn ook nog eens geen bijpassende maatregelen getroffen. De minister is losgezongen van de realiteit van

wat de wet in de praktijk nu al doet, maar zeker in de komende jaren gaat doen.

We zien al hele duidelijke signalen: 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. Dat is wrang voor al die mensen die hiervan afhankelijk zijn. Het is precies niet wat de minister zegt hiermee te gaan bereiken. In plaats van huurders te helpen vaagt de minister een groot deel van de particuliere huurmarkt weg. Veel bestaande huurwoningen worden verkocht en de bouw zal sterk achterblijven. Het mag helder zijn: de VVD is mordicus tegen deze wet. Het is een mooi sprookje van deze minister maar als je naar de feiten kijkt, zie je dat de realiteit een nachtmerrie is.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Groot. Als er verder geen interrupties zijn ... Nee? Mevrouw Keijzer, u loopt al naar het sprekersgestoelte, maar misschien is het verstandig om nu te schorsen voor de dinerpauze. Als iedereen dat een goed idee vindt, gaan we nu schorsen. We moeten minimaal drie kwartier schorsen. Ik stel dus voor om daarna het debat te continueren. We hopen dat we de andere schorsing wat korter kunnen doen, maar dat ligt ook aan de minister.

De vergadering wordt van 18.35 uur tot 19.25 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik zal ietsje strenger gaan toezien op het aantal interrupties, maar ook op de lengte van de interrupties. We hebben natuurlijk ook al het WGO gehad en een schriftelijke ronde van heel veel pagina's. Laten we dus proberen om gewoon rond 23.00 uur aan te houden, zoals eigenlijk afgesproken is, zodat mensen ook morgen weer fris en fruitig aan hun lange dag kunnen beginnen. Met die inleiding wil ik mevrouw Keijzer van de fractie van de BBB het woord geven.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Ik zat in de voorbereiding te denken: waar zal ik het vandaag nou eens over gaan hebben? Wat is er te zeggen wat nog niet gezegd is? Dat is eigenlijk weinig, want alle aspecten van deze wet zijn inmiddels wel voorbijgekomen. Toch wil ik nog op een aantal punten de nadruk leggen. Waarom hebben we deze wet? De correcte vertaling daarvan, parlementair gesproken, is trouwens: waarom ligt deze wet hier voor? We hebben deze discussie vanwege exorbitante huren in relatie tot het gehuurde, de woning waar mensen in zitten. Iedereen is het erover eens dat daar iets aan moet gebeuren. Daar is echt op geen enkele manier een verschil van mening over. De vraag is alleen: waar doen die exorbitante huren zich voor? Is dat beeld in heel Nederland te zien? Of beperkt dit zich tot de grote steden? Het behoeft geen betoog dat het daar helemaal uit de klauwen geschoten is.

Deze wet wil daar iets aan doen tot een bepaald niveau. De vraag is alleen wat de effecten daarvan zijn. Dan wordt het ingewikkeld. Afgelopen maandag heb ik daar ook over gesproken. Ik heb zojuist in een interruptiedebat aan de

heer Madlener gevraagd of zijn zorg als oud-makelaar of er straks nog huizen te vinden zijn voor middeninkomens, door deze wet erger wordt. In de memorie van toelichting staat geschreven dat de ondergrens van de behoefte aan middenhuurwoningen 400.000 woningen is. In diezelfde memorie van toelichting zegt de minister dat deze wet 400.000 woningen zal raken. Dus 400.000 woningen komen onder de werking van deze wet te vallen. Maar dan wordt het interessant, want de zorg bestaat dat deze wet ertoe gaat leiden dat eigenaren van middenhuurwoningen deze gaan verkopen. Die zorg is er ook bij voorstanders van deze wet. Eigenlijk heb ik niemand gehoord die dat ontkent. Iedereen ziet dat dat een optie is en maakt zich daar in verschillende mate zorgen over. Maar als we het hebben over de mate waarin, dan wordt het echt interessant. Ortec heeft het doorgerekend en zegt dat 95% van de middenhuurwoningen door deze wet duurder wordt om te verhuren en daarom op de nominatie staat om verkocht te worden. Ja, er zijn een aantal aanpassingen geweest na de consultatiefase. Maar zelfs als die schatting veel en veel te hoog is en de helft van de woningen die onder deze wet gaan vallen verkocht worden door de eigenaren, kom je gewoon tien- en tienduizenden middenhuurwoningen tekort.

Er is een gedachte dat dat goedgemaakt gaat worden door te bouwen. Ja, dat hoop ik met eenieder mee. Bij alles wat daarvoor aan maatregelen te nemen is, vindt u mij aan uw zijde. Maar als ik me realiseer hoeveel woningen in de middenhuur zijn gebouwd in 2022, nog geen 1.000, dan zie ik de verwachting dat het er 100.000 zullen zijn niet uitkomen. Dan hebben we straks dus de situatie dat we met goede bedelingen een wet hebben aangenomen en dat een aantal mensen een lagere huur gaat betalen, maar dat de meeste van de mensen die in deze categorie vallen en die dus te veel verdienen voor sociale huur, maar die niet kunnen kopen omdat de prijzen te hoog zijn, niet meer aan bod komen. Er zijn dan namelijk onvoldoende middenhuurwoningen. Het zijn er onvoldoende in vergelijking met hoeveel de minister zegt dat er nodig zijn, namelijk 400.000.

Voorzitter. Een andere discussie die in dit licht gevoerd moet worden, gaat over alle verplichtingen die opgelegd worden aan verhuurders. Ja, er zijn altijd verhuurders die er een zootje van maken; zo is het nou eenmaal in de wereld. Maar heel veel verhuurders doen het gewoon op een volledig legitieme, nette manier. Zij hebben echter de afgelopen jaren wel een stapeling gezien van allerlei maatregelen. Ik heb ze afgelopen maandag opgesomd: het verbod op tijdelijke huurcontracten, een procentje erbij in box 3, en de overdrachtsbelasting. Afgelopen week is er nog een motie aangenomen om een planbaatbelasting in te gaan voeren. Aan de linkerkant van de Kamer hoor ik ook steeds meer geluiden opgaan over een leegstandsboete wanneer je ervoor kiest om je woning leeg te laten staan omdat je het gewoon niet meer rondgerekend krijgt. Die komt er dan nog bovenop.

Voorzitter. Het zijn allemaal schendingen van het eigendomsrecht, en dat eigendomsrecht is eigenlijk de moeder van de grondrechten. Je moet heel goed weten wanneer het gerechtvaardigd is om in te grijpen in eigendomsrechten. Ik heb de antwoorden nog eens teruggelezen die de minister afgelopen maandag gaf op dit onderwerp en wat mij betreft wordt de toets der kritiek niet doorstaan. Het doel van deze Wet betaalbare huur zal namelijk uiteindelijk voor heel veel mensen niet gerealiseerd worden, omdat dat, zeker voor de middenhuur, zal ontstaan na mutatie, wat wil zeggen

dat je je huurcontract opzegt. En het opzeggen van je huurcontract doe je alleen wanneer er een beter alternatief is. De effecten van deze wet leiden er dus toe dat dat doel niet wordt gehaald. Het andere doel van deze wet is een voldoende hoeveelheid middenhuur. Ik heb net betoogd dat dat doel ook niet gehaald is.

Voorzitter. In het verlengde daarvan liggen er flink aantal amendementen die de ingreep in het eigendomsrecht nóg groter maken. Wat doet de minister wanneer die amendementen ertoe leiden dat de ingreep in het eigendomsrecht nóg groter wordt en de doelen van deze wet dus nog verder verwijderd komen te liggen? Deze minister is niet alleen de minister voor Wonen, maar ook degene die verantwoordelijk is voor de Grondwet. Er lag al een flink negatief advies van de Raad van State. Vindt de minister het nou niet verstandig om, als meerdere amendementen aangenomen worden, toch nog eens aan de Raad van State te vragen of de wet zoals die er nu uit ziet, de toets der kritiek wel kan doorstaan? Deze wet leidt namelijk al tot waardevermindering en dat is relevant voor de relatie tussen verhuurders, financierders en banken. Als de amendementen worden aangenomen, wordt dat nog erger. Ik vraag de minister daarom toch of hij daar nog een keer zijn gedachten over wil laten gaan.

Voorzitter. De amendementen zijn heel divers, héél divers, en grijpen op onderdelen nog verder in de markt zoals die er nu uit ziet in. Het zijn er ongelofelijk veel. Ik heb de oordelen van de minister op al die amendementen tot mij genomen, maar toch zou ik van de minister vandaag per amendement willen horen wat hij vindt van zijn wet als dat amendement is aangenomen. Is er dan nog steeds sprake van een fair balance, zoals hij dat zelf noemt? Is hij dan nog steeds van mening dat de doelen van zijn wet gehaald worden? Dat zou ik graag van hem willen horen.

Voorzitter. Tot slot. Gisteravond hadden wij hier een debat over het rapport van een parlementaire enquêtecommissie. In dat debat werd een aantal Kamerleden dat vraagtekens zette bij aanbevelingen, op een ongelofelijke manier de maat genomen, terwijl het gewoon een inhoudelijke discussie was over de vraag wat je moet met, bijvoorbeeld, de toekomst van de Raad van State. Een van de aanbevelingen die ook in dat rapport staat, is: Kamer, maak niet dezelfde fouten die je eerder gemaakt hebt door té snel in te stemmen met wetgeving zonder een goede afweging gemaakt te hebben. Dat is namelijk in het verleden gebeurd. In het kader van het aanpakken van fraude is er té snel wetgeving doorheen gejaast. De inhoud van de dossiers is compleet onvergelijkbaar. Daar heeft de heer De Hoop gelijk in, maar over het wetsproces dat hier aan de orde is, kun je wel vragen: wat zijn we hier nou toch met elkaar aan het doen? We zijn hier een wet aan het behandelen die ingrijpt in grondrechten en die grote consequenties kan hebben voor de toekomst van huurders in dit land. Er liggen een stuk of twintig amendementen die deze wet op onderdelen nog verder doen ingrijpen. En toch zal en moet er morgen, tien seconden nadat het laatste amendement in stemming is gebracht en duidelijk is of dat wel of niet is aangenomen, gestemd worden over deze wet. Ik zou bijna willen zeggen: doe het niet! Het klinkt heel dramatisch, maar ik zou toch tegen de Kamer willen zeggen: denk hier nog eens even heel goed over na!

Ja voorzitter, het gaat om de Wet betaalbare huur. Is dat niet prachtig? Wie kan daartegen zijn? De fractie van de BBB is vóór betaalbare huren en ook vóór het reguleren van het middensegment. Laten we dat alsjeblieft doen op een manier die dat doel bereikt, maar laten we de volkshuisvesting van middeninkomens in huurwoningen die onder middenhuur vallen, niet doen op de manier die hier nu voorligt. Er zijn alternatieven. Die zijn wat de BBB betreft echt te verkiezen boven de wet die hier nu op tafel ligt.

Voorzitter, dank u wel.

De voorzitter:

Veel dank, mevrouw Keijzer. Als er verder geen interrupties zijn, geef ik het woord aan de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ik heb me ingeschreven voor een kwartier, maar ik ga het kort houden. GroenLinks-Partij van de Arbeid is voor deze wet. Ik heb in ieder geval geconstateerd dat de beoogde coalitiepartijen vandaag al aardig hebben geoeft voor een extraparlementair kabinet, gezien de verschillende meningen op een dossier waarover eerst gezegd werd dat ze er met elkaar wel uit zouden komen. Ik ben nieuwsgierig wat er allemaal uit komt.

GroenLinks-Partij van de Arbeid heeft een aantal voorstellen gedaan om de wet socialer te maken. Ik wil één voorstel uitlichten omdat het niet per se links is. Dat gaat over mensen in slechte, tochtige woningen of woningen met enkel glas. De Kamer heeft zich daar meermaals over uitgesproken. Ik vind het onrechtvaardig dat huurders met een nalatige huisbaas aan twee kanten de dupe zijn: ze leven in ongezonde omstandigheden en moeten ook nog eens veel meer energiekosten betalen. De Kamer heeft hier meermaals uitspraken over gedaan.

Voorzitter. GroenLinks-Partij van de Arbeid heeft hier heel vaak voorstellen over gedaan, maar we zijn allesbehalve de enige. Laat ik een voorbeeld noemen. De heer Grinwis heeft hier samen met meneer Bontenbal een voorstel over ingediend, waar BBB en heel veel andere partijen ook voor hebben gestemd. De VVD en PVV hebben in oktober voor het voorstel van de heer Nijboer voor een tochtkorting gestemd. Mevrouw Beckerman heeft tal van keren schimmelige woningen geagendeerd. De PVV heeft daar in de vorige periode ook heel vaak iets over gezegd. Dat verrast me ook niet, want van links tot rechts is op dat punt in de Kamer een ferme grens getrokken.

Ik denk dat we de huurders vandaag echt kunnen helpen met dat amendement, dat helemaal niet meer alleen door mij is ingediend, maar ook door mevrouw Vedder, de heer Grinwis, de heer Paternotte en mevrouw Beckerman. Ik ben blij dat zij dat hebben ondertekend. Dat amendement kan echt een oplossing bieden, denk ik.

Dank, voorzitter.

De voorzitter:

Ik zie wel een interruptie van mevrouw Keijzer, meneer De Hoop, dus blijft u nog even staan.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik heb hier het amendement-De Hoop op stuk nr. 23, waarin staat dat twee jaar nadat de wet is ingegaan alle huurcontracten overgaan op het nieuwe WWS. Dat is een beetje hetzelfde amendement als dat van mevrouw Beckerman.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dat was één jaar, klopt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, maar het is een beetje dezelfde gedachte. Hiermee grijp je ook voor de middenhuur in in bestaande contracten. De minister heeft daarvan gezegd: dan schiet je door, want je raakt de fair balance kwijt tussen degene die verhuurt aan de ene kant, en diens eigendomsrecht, en degene die in de woning zit. Waarom dan toch dat amendement?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb daar ook over nagedacht. Ik vind het heel ingewikkeld dat mensen die nieuw in een woning komen wel het geluk hebben dat de huur naar beneden gaat, maar het niet geldt voor mensen die vastzitten in een huurwoning en ook niet zomaar makkelijk aan een andere woning kunnen komen. Dan moet je dat afwegen. Je zit natuurlijk met het eigendomsrecht en het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Ik heb daar een balans in gezocht en dacht dat het met twee jaar zou kunnen. Tegelijkertijd kan ik ook tellen, mevrouw Keijzer. Ik denk dat het voorstel het niet gaat halen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat is mooi. Dan is het dus voor de Bühne.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Nee, dat niet. Dat is een beetje flauw.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat is waar. Oké, daar heeft de heer De Hoop gelijk in. Desalniettemin: dit raakt natuurlijk wel aan de discussie. Wanneer je ingrijpt in deze markt, heeft dat effect op het eigendom van degene die verhuurt. Voordat je het weet, krijg je dan te horen: Mona Keijzer is team verhuurder. Maar zo is het niet. Daarachter zitten ook gewoon mensen met vaste lasten, gepensioneerden die ooit een huis of twee huizen hebben gekocht die ze verhuren als een aanvulling op hun pensioen. Door deze wet haal je eigenlijk, in combinatie met al die andere zaken, de bijdrage aan het pensioen van zo iemand onderuit. Ik kijk hier af en toe naar en denk dan: binnen afzienbare tijd gaan dit soort situaties duidelijk naar voren komen, waarna we ons afvragen wat we gedaan hebben, of gaan deze mensen verkopen.

De voorzitter:

Uw vraag is?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Weegt de heer De Hoop dat ook mee? De heer De Groot zei: deze wet heeft een leuke, sexy naam gekregen. Die naam doet het goed en daar is iedereen voor. Maar dit is

ook de werkelijkheid die erachter vandaan komt. Ik zou aan de heer De Hoop willen vragen: zou hij op die principiële vraag willen reflecteren, maar ook op de rekensom die ik net neerlegde, waarin je gewoon onder het minimum van 400.000 huurwoningen in de middenhuur schiet?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dat is een heldere vraag. Ik zal kort antwoorden. De oneerlijkheid die er voor huurders is, zou wat mij betreft ook niet oneindig mogen zijn. Je zoekt naar een balans. Laten we wel stellen: er zijn ook heel veel particuliere verhuurders die binnen het WWS dat eraan komt niet per se de huur hoeven te verlagen. Er zijn al particuliere verhuurders die een lagere huur hebben. Uiteindelijk weeg je de volgende twee dingen. Dat heb ik namens GroenLinks-Partij van de Arbeid gedaan. Mag je als verhuurder oneindig lang de huur vragen die je tot nu toe hebt gevraagd? Of zeg je op een gegeven moment: je moet je toch ook verhouden tot andere wetten? Daarin zit ook een onevenredigheid tussen de verschillende huurders. En zeg je: ik verhoud me tot het eigendomsrecht? Ik denk dat die overgangperiode van twee jaar daarin redelijk is. Tegelijkertijd zie ik dat daar nu geen parlementaire meerderheid voor is.

De voorzitter:

Uw laatste vraag op dit punt, mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat was de vorige interruptie. Ik vraag nu aan de heer De Hoop: maakt hij zich geen zorgen over de geluiden die tot ons komen, namelijk dat eigenaren na mutatie gaan verkopen? Dat is gewoon verkopen, in aantallen waardoor je ver onder die benodigde 400.000 woningen schiet.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik snap wat de vraag is. Alleen al in de tijd van het kabinet-Rutte III, van 2018 tot 2022, zijn er 75 starterswoningen opgekocht door particuliere verhuurders. Ik denk niet dat er evenveel uitgepand gaan worden. Ik denk dat het er een stuk minder zullen zijn. In die zin vind ik het ook acceptabel dat er een aantal woningen uitgepand gaat worden. Als wij met elkaar zeggen dat er meer middenhuurwoningen moeten komen, geef die corporatiesector dan ook een grotere rol. Schaf de vennootschapsbelasting daar af. Zorg dat die ook in de middenhuur een plek kunnen krijgen. Ik denk dat dat heel goed naast elkaar kan bestaan.

De voorzitter:

Waar u 75 zei, bedoelde u, denk ik, 75.000?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ja, 75.000. U heeft gelijk, voorzitter.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat is dan 15%. Dat is dan het aantal waarvan de heer De Hoop uitgaat. Dan is mijn vervolgvraag: als het er straks veel meer zijn, komt er dan een mea culpa van de fractie en de bereidheid om met elkaar een andere wet te organiseren?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb een aantal voorstellen gezien om een goede evaluatie te houden. Ik heb de heer Madlener ook al eerder over zijn motie gehoord. Ik denk dat het een heel goed voorstel is om dat in de gaten te houden. Als GroenLinks-Partij van de Arbeid zullen we daarnaar kijken. Dan dank ik u verder, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Dan geef ik nu graag het woord aan de heer Flach van de fractie van de SGP. De heer Flach.

De heer Flach (SGP):

Voorzitter, dank u wel. We hebben maandag kunnen genieten van een lang en intensief debat met elkaar over de Wet betaalbare huur. Toch is het goed dat we hier vandaag nog een keer over debatteren, ook gezien de felheid. We zijn er nog lang niet uit, maar we moeten wel toe naar een afronding. Wat mij betreft is dit niet om het debat van maandag over te doen, hoewel je dat niet helemaal voorkomt, maar wel om de punten op de i te zetten en nader in te gaan op appreciaties en wijzigingen in amendementen.

Afgelopen maandag heb ik al aangegeven dat de wet wat de SGP betreft verbeterd zou moeten worden. De wet die er nu nog ligt, is wat ons betreft niet voldoende. Dat is wel het geval wat betreft de positie van huurders. Die krijgen met deze wet meer bescherming. Velen van hen krijgen ook lagere huren. Dat is positief. Wat je ook van deze wet vindt, er zijn gewoon huurders die echt te veel huur betalen voor hun woning. Het gros van de verhuurders vraagt overigens een hele nette, redelijke prijs. Maar er is helaas ook een enkeling die het onderste uit de kan wil halen. Wat meer regulatie hoeft in dat opzicht geen probleem te zijn. Als je de helft van je inkomen kwijt bent aan huur, blijft er te weinig over voor andere uitgaven. Het is goed dat daar wat aan wordt gedaan.

Maar, zoals gezegd, de SGP had twee belangrijke kritiekpunten. De nieuwbouw van huurwoningen kan terugvallen. In die zin schrok ik ook echt van het vernietigende persbericht van de IVBN en de NEPROM. Ook wordt de positie van kleine particuliere verhuurders ernstig aangetast. Om met dat laatste te beginnen: deze wet tast het eigendomsrecht van verhuurders aan. Vooral kleine, particuliere verhuurders gaan de gevolgen van deze wet direct in hun portemonnee merken. Natuurlijk zijn deze mensen niet per se gelijk zelig, maar ik vind dat we wel respect mogen hebben voor hun positie. We zijn ook hun wetgever en moeten dus ook hun belang serieus meewegen en niet vervallen in emopolitiek. Dat de huur van huurders omlaag moet, betekent niet dat verhuurders opeens kwajongens zijn die aangepakt moeten worden. Dat sentiment proefde ik maandag helaas wel in het debat, ook bij de minister. Ik vind dat in de huidige wet te weinig recht wordt gedaan aan de positie van verhuurders. De manier om daar wat aan te doen, is om de overgangstermijn van één jaar voor bepaalde woningen te verlengen. Specifiek gaat het om huurcontracten van woningen met een prijs in het hoge segment, maar met een waarde in het lage segment.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik hoor de heer Flach zeggen dat hij zich zorgen maakt over de positie van verhuurders en over de nieuwbouw en dat hij meer balans wil. Dat is een verhaal naar mijn hart, want dat heb ik zelf ook betoogd. Maar waarom kiest de SGP er dan niet voor om met de VVD mee te gaan in het voorstel voor een huurindex?

De heer Flach (SGP):

In mijn betoog en tijdens de behandeling maandag heb ik aangegeven dat wij op een aantal punten echt aanpassingen in de wet willen zien. We hebben daar ook voorstellen voor gedaan, onder andere voor de nieuwbouwopslag. Dat zouden echt belangrijke stappen moeten zijn die genomen moeten worden om de wet voor ons acceptabel te maken.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb maandag ook betoogd dat het een harde regulering is als je naar het wereldwijde onderzoek naar regulering kijkt. Een wat zachtere regulering, die ook rekening houdt met het investeringsklimaat en die wat doet voor huurbescherming, zou voor een betere balans kunnen zorgen. De SGP kiest ervoor om in de huidige hardere regulering een aantal aanpassingen te doen. De VVD denkt dat dit echt niet voldoende is. Ik zoek naar de positie van de SGP ten aanzien van de belangrijkste amendementen, amendementen die ook de VVD heeft ingediend, om dit voorstel echt flink af te zwakken. Wat vindt de SGP ervan om, na het stemmen over de amendementen, toch nog eventjes de tijd te nemen om er goed naar te kijken?

De heer Flach (SGP):

Ik denk dat de heer De Groot het goed samenvat. Hij is zelf rapporteur geweest voor deze wet en zit dus oneindig veel dieper in de materie dan de meeste andere Kamerleden. Ik merk ook dat u liever eigenlijk een andere wet heeft en niet wilt sleutelen aan deze wet. De SGP heeft daar een wat andere houding in aangenomen. Deze wet ligt er, na tweeënhalve jaar duwen en trekken. We krijgen ook signalen uit de sector: geef ons nu alsjeblieft duidelijkheid. Dus wij kiezen voor de route om de wet die er nu ligt in onze ogen beter te maken. Ik wil wel aangeven dat ik toenemend ongemak begin te voelen bij de druk van wel tien, vijftien amendementen die nog vandaag tijdens het debat gewijzigd binnenkomen. De plenaire agenda laat zien dat het één stemming is. Als we daar niks aan doen, wordt het heel ingewikkeld om dat te doen. Sowieso is het voor ons belangrijk dat er tijd zit tussen die momenten. Mijn ongemak neemt toe naarmate dit zo langer blijft doorgaan. Ik ben het met u eens dat zorgvuldige wetgeving rust vraagt. Wij moeten geen dingen doen vanuit emotie, moeheid of de afterdinnerdip waar we nu zo'n beetje allemaal in zitten. Dat is gewoon niet goed voor wetgeving.

De voorzitter:

U heeft ons zojuist uit die dip gehaald, meneer Flach, en vóór u trouwens ook meneer De Hoop, dus van een dip was geen sprake. Als er geen interrupties zijn, kunt u uw betoog continueren.

De heer Flach (SGP):

Een manier om wat te doen aan die positie van verhuurders is voor bepaalde woningen de overgangstermijn van een

jaar te verlengen. Dat gaat om huurcontracten van woningen met een prijs in het hoge segment en een waarde in het lage segment. Die zin had ik al uitgesproken, maar het kan geen kwaad om het nog een keer te doen. Natuurlijk moeten huurprijs en waarde zo veel mogelijk op elkaar aansluiten, maar soms zijn er woningen die weliswaar een laag aantal WWS-punten hebben, maar een hoge prijs waard zijn, bijvoorbeeld doordat ze op een hele mooie locatie staan. In de wet die nu voorligt, worden deze contracten na een jaar gereguleerd. De SGP had een amendement ingediend om deze termijn op te rekken naar vijf jaar. Nu zijn wij ook niet doof voor kritiek. Vandaar dat we het amendement hebben aangepast en de overgangstermijn hebben verlaagd naar drie jaar en dus ook schuldig zijn aan het feit dat er tijdens het debat een van onze gewijzigde amendementen binnenkwam. Hiermee gaan huurders alsnog de positieve effecten van de wet merken, maar geven we verhuurders wel meer ruimte om op die wijzigingen te anticiperen. Daarmee wordt de aantasting van het eigendomsrecht enigszins verminderd. Graag ontvang ik een reactie van de minister op het aangepaste amendement, hoewel ik die deels al wel kan raden.

Voorzitter. Het tweede kritiekpunt gaat over de nieuwbouw van huurwoningen, of eigenlijk over de zorg dat er nog minder gebouwd gaat worden. Dat is echt een grote zorg, niet alleen van de SGP, maar van een groot deel van de Kamer, merk ik. Als we die fout maken, herstellen we die niet eenvoudig. Geld dat elders gealloceerd wordt, komt niet zomaar weer terug. Wij willen namelijk niet alleen betaalbare huren, maar ook veel meer betaalbare huurwoningen. Als we aan het rendement van beleggers gaan tornen, moeten we er niet raar van opkijken dat de investeringsbereidheid daalt.

Vandaar dat de SGP positief is over de nieuwbouwopslag die in de wet staat. Bouwende verhuurders mogen daardoor een opslag in de huur rekenen voor woningen waarvan de bouw voor 1 januari 2026 start. Wij hebben daar een amendement over ingediend, dat vandaag nog iets aangepast is. Ook hebben we in het amendement een evaluatie verwerkt. Dat is dan wel weer een voordeel, want dat was eerder een apart amendement. Uiterlijk 1 juli 2027 kan bekeken worden of de nieuwbouwopslag eventueel nog verder verlengd moet worden. Dat is voor de SGP namelijk ook cruciaal: als blijkt dat die nieuwbouw terugvalt, moeten we alles uit de kast halen om te zorgen dat die weer opkrabbelt. Meer huurwoningen vormen de weg naar meer betaalbare huren. In ons aangepaste amendement stellen we voor om de huidige nieuwbouwopslag van 10% door te trekken naar 1 januari 2028, en dan inderdaad gedurende de hele looptijd van die woningen; die is gemiddeld genomen 50 jaar, hoewel ze ook weleens wat langer blijven staan. Minimaal tot die tijd, dus tot 2028, zijn er nog heel veel huurwoningen nodig. Graag ook een reactie op dat amendement.

Voorzitter. De maximale huur van woningen wordt bepaald aan de hand van de WWS-tabel. Deze wordt jaarlijks met de inflatie geïndexeerd. De maximale huurstijging wordt met deze wet de cao-ontwikkeling plus 1%. Hierdoor kan het voorkomen dat huren niet verhoogd kunnen worden met de huurstijging op basis van de Wet betaalbare huur, omdat dit beperkt wordt door de tabel. De huurinkomsten van verhuurders kunnen daardoor onder druk komen te staan — daar hebben we het maandag ook over gehad — en de huren zullen opgestuwd worden naar de bovenkant

van de tabel, want die gaat over een aantal jaren echt ver uit de pas lopen.

Voorzitter. We hebben tot de start van het debat gestoeid met een amendement. Los van het technische vraagstuk zou een dergelijk amendement er feitelijk ook toe kunnen leiden dat de maximale huurprijs losgekoppeld wordt van het maximum in de Wet op de huurtoeslag. Daarmee zou het recht op huurtoeslag dus voor een deel weg kunnen vallen. Het past in onze ogen gezien de korte voorbereidingstijd niet bij zorgvuldige wetgeving om dat amendement nu in te dienen. Dat amendement gaat u dus niet krijgen. Wel gaan we in de tweede termijn de motie horen die de heer Grinwis samen met collega Vedder en mij gaat indienen om daar toch werk van te maken, maar dan middels een motie.

Voorzitter. Deze wet raakt ook aan veel andere zaken, zoals de positie van woningcorporaties wat betreft het bouwen van middenhuurwoningen. Volgens mij hoeven we de minister niet nog verder aan te sporen om in Europa te pleiten voor meer soepele regels daarvoor. De SGP wil dat woningcorporaties meer ruimte krijgen om woningen in het niet-DAEB-segment te bouwen, uiteraard wel met inachtneming van de positie van marktpartijen.

Een ander thema dat aan deze wet raakt, is de fiscaliteit. Te vaak zitten huurmaatregelen en fiscale maatregelen elkaar in de weg. Als er in het domein van volkshuisvesting voorzichtig maatregelen genomen worden die de rendementen van verhuurders aantasten, werkt het verhogen van box 3 echt funest door. In die zin vinden we het ook een gemiste kans dat dit niet als flankerend beleid aan deze wet gekoppeld is kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de overdrachtsbelasting. Wij zouden wensen dat er veel meer samenwerkt zou zijn tussen Wonen en Fiscaliteit. Ziet de minister dat probleem ook? Erkent hij dat meer samenwerking echt noodzakelijk is? Hoe gaat hij dat regelen?

Wat de SGP betreft zetten we nu echt een stop op het verder uithollen van de rendementen van verhuurders. Uiteindelijk gaat het bij de keuze om wel of niet te bouwen ook gewoon om het rendement dat behaald kan worden. Nog meer regels en lasten zetten de nieuwbouw verder stil.

Net voor het blokje slot zie ik meneer De Groot naar voren komen.

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

Er ligt een best wel hard rapport van SEO Economisch onderzoek over de fiscale en niet-fiscale maatregelen ten grondslag aan dit wetsvoorstel. Het probleem is vooral dat er 25 woningen onder de betaalbaarheidsgrens van €390.000 zijn gebruikt om de analyse uit te voeren. Dat rapport zegt ook dat de resultaten van die maatregelen ervoor gaan zorgen dat er vrij veel uitponding gaat plaatsvinden. Dat was voor de VVD de reden om te zeggen: haal woningen boven de €390.000 uit de regulering; dan ben je die in ieder geval niet kwijt. Hoe kijkt de SGP daartegen aan? De heer Flach vraagt het nu namelijk aan de minister. Het rapport over de fiscale en niet-fiscale maatregelen laat heel duidelijk zien dat die woningen een grote kans hebben om uiteindelijk uitgepond te worden.

De heer **Flach** (SGP):

De vragen die ik stelde, hebben echt betrekking op het feit dat je de rendementen nu met een forfaitair bedrag belast, met een forfaitair percentage. Dat leidt gewoon tot het volledig verdwijnen van rendement op woningen. Je kon met een rendement van 4% rekenen in een tijd waarin de rente bijna 0% was. Maar dat is nu volledig verdampt aan rente en fiscaliteit. Daarin zit onze zorg. Ik kom specifiek op uw amendement om de grens af te toppen bij die €390.000. Daar beraden wij ons nog op, omdat dat ook een aantal ongewenste effecten zou hebben. Ik hoop dat de minister dat straks nog meer kan toelichten. Er zal natuurlijk gepoogd worden om woningen boven die prijs te laten taxeren, zodat ze uit die regulering komen. Daarin zit dus gewoon het risico dat ze dan op een andere manier uit de gereguleerde sector verdwijnen. Dat zie ik als een minpunt. Maar ik hoor straks ook graag de appreciatie van de minister daarvan. Dan zullen we onze keuze daarin maken.

De **voorzitter**:

U continueert uw betoog.

De heer **Flach** (SGP):

Ik beëindig het ook bijna.

Voorzitter, tot slot. Onze positie is ten opzichte van maandag eigenlijk nog niet veel opgeschoten. We hebben een aantal amendementen ingediend die de wet verbeteren. Afhankelijk van de aanname van die amendementen en de andere amendementen, maken we onze keuze. Dat is best een lastig spelletje, want je kunt eigenlijk geen scenario's met 25 variabelen maken. Dat zou voor ons allemaal heel erg lastig zijn. In die zin kijk ik ook een beetje gespannen uit naar aanstaande donderdag.

Ik kijk in ieder geval met heel veel verwachting uit naar de beantwoording van de minister.

Voorzitter, daarmee dank ik u.

De **voorzitter**:

Veel dank, meneer Flach. De Kamer kijkt nu uit naar de heer Eerdmans van de fractie van JA21, die nu naar het spreekgestoelte loopt.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Voorzitter, veel dank. Er zijn, denk ik, maar weinig wetsvoorstellen die de afgelopen tijd meer hebben losgemaakt, of meer aandacht hebben gekregen, dan de Wet betaalbare huur. In de media vind je allerlei opinies en artikelen over de interventies van minister De Jonge, die hij in amper twee jaar tijd heeft weten te vervaardigen. Die aandacht is wat JA21 betreft wel terecht, aangezien de wet gepaard zal gaan met vergaande, verstrekkende en dus ook merkbare gevolgen voor veel burgers, huurders, verhuurders en, niet in de laatste plaats, corporaties en investeerders. Ik wil via deze weg de minister ook complimenten geven voor de enorme hoeveelheid werk en energie die hierin is gaan zitten.

Voorzitter. Hoewel JA21 als partij gestoeld is op een brede basis van liberaal gedachtegoed, zijn wij ook van mening

dat de neoliberale werking op het woondossier in de afgelopen decennia slecht heeft uitgepakt voor huurders. Want laten we wel wezen: een betaalbare woning zou voor iedere inwoner van Nederland geen utopie, maar een reële optie moeten zijn. René Froger zong, geloof ik, 35 jaar geleden de klassieker "een eigen huis".

De heer **Paternotte** (D66):
"Een plek onder de zon."

De heer **Eerdmans** (JA21):
De heer Paternotte zet 'm in! "Een plek onder de zon." Precies! "En altijd iemand in de buurt die van me houden kon."

Maar, voorzitter, tegenwoordig heeft elke stad een woningzoekende eigenlijk onderaan de wachtlijst staan. Het gaat om een plek voor de politieagent, de verpleger of de leraar die je zo nodig hebt voor het krijgen van een vitale stad. Dan is de vraag natuurlijk: komt deze wet voor deze mensen op het juiste moment? Of in de woorden van René Froger: this is the moment.

Voorzitter. Wat JA21 betreft heeft deze situatie er wel voor gezorgd dat jonge mensen hun leven op de pauzestand hebben moeten zetten. Dat noemde de heer Grinwis geloof ik "uitgestelde levens". Daar ligt een aantal belangrijke oorzaken aan ten grondslag. Ik denk dat daar veel over is gezegd. Het migratiesaldo is natuurlijk belangrijk. Er komen hier heel veel meer mensen binnen dan er weggaan. We bouwen dus vooral voor de mensen die we binnenlaten. Zie natuurlijk ook het rapport van de commissie-Van Zwol. In die discussie is overigens ook aangetoond dat asiel veel meer betreft dan de 11% die telkens wordt genoemd. Uiteindelijk maakt 25% deel uit van de migratie die naar Nederland toe komt, het zogenaamde meerjarig migratiesaldo. De reden hiervoor is simpel. Veel arbeids- en studiemigranten gaan na een paar jaar weer weg, maar de statushouders blijven. Vaak komt de familie er ook nog als nareizigers bij. We moeten er maar geen migratiedebat van maken; ik denk dat daar al veel over is gezegd.

JA21 vraagt doorlopend aandacht voor de steeds kwetsbaarder wordende middenklasse, die keer op keer de pinpas mag trekken voor de gevolgen van ondoordacht en overhaast wensdenken. Een huurverlaging van ongeveer €240 per maand voor de grote groep mensen — er zit wat fluctuatie in de getallen — zal natuurlijk bijzonder goed van pas komen. Deze burgers worden in de gelegenheid gesteld om eindelijk weer een financiële buffer op te bouwen.

Voorzitter. Ik heb het notaoverleg niet bijgewoond, maar wel beluisterd. Althans, ik heb de bijdrage van de minister tot en met het derde blok beluisterd. Ik geloof dat we de varia zo meteen nog krijgen. Het is heel interessant om dat van een afstand terug te luisteren, zonder er zelf bij te zitten. Uiteindelijk gaat dit een herverdeling opleveren ten gunste van de huurder. Dat zal gaan om een gigantisch bedrag. We hebben het over naar schatting 300.000 huurders die €200 huurverlaging per maand krijgen, dus reken maar uit. Maar die prijs moet ergens anders komen te liggen. Die schade heb ik nog steeds niet in beeld, zeg ik maar heel eerlijk. Welke gevolgen zijn er nou precies voor de verhuurdersmarkt? Ik heb de memorie gelezen en heb antwoorden op vele vragen gehoord. Stel dat je jouw garage verhuurt

aan een student. Dan komt die huurprijs. Dan kun je het niet meer bolwerken. Dan verlies je de businesscase en moet je ophouden. Hoe groot zijn de gevolgen straks voor de kleine verhuurders en misschien ook wel de middelgrote verhuurders?

En natuurlijk hebben we — die vraag is al gesteld — de beleggers en de investeringsbereidheid aldaar. Peter Boelhouwer, een god in deze wereld, zei bij BNR: die nieuwe wet wordt absoluut een probleem voor veel beleggers. Het rendement is te laag en dat is funest. Ga dus niet alleen maar uit van de geruststellende woorden die u van Bouwinvest — ik geloof dat u die noemde — en ABP noemde bij het notaoverleg.

De **voorzitter**:
U bedoelt "de minister".

De heer **Eerdmans** (JA21):
Ja, de woorden die de minister noemde bij het notaoverleg. Kortom, dat is de hiccup waar wij tegen aanlopen. Ik moet een antwoord hebben op de risico's, die de heer Grinwis heel goed onder woorden bracht. Wij ontvangen dus heel graag de antwoorden in de termijn van de minister. Daar zien wij naar uit.

Voorzitter, dank.

De **voorzitter**:
Veel dank, meneer Eerdmans. Dan geef ik nu graag het woord aan de heer Paternotte van de fractie van de Democraten 66. Neem uw tijd, geen probleem.

De heer **Paternotte** (D66):
Voorzitter. Graag zou ik de minister willen bedanken voor de uitgebreide beantwoording bij het WGO. Ook bedank ik de ambtenaren voor hun harde werken, want het is denk ik niet te onderschatten hoe hard er gewerkt is met deze wet, een gigantische wet. Denk aan alle debatten die erover zijn gevoerd, alle eindeloze vragenrondes en ook het tempo waarin dat werd gedaan. Dank daarvoor.

We hebben het de minister ook niet heel makkelijk gemaakt, want er zijn tientallen amendementen ingediend door de collega's en ook door mijzelf. Maar het gaat ook wel ergens om. Want door deze wet gaan op termijn voor 300.000 huurwoningen de huren met gemiddeld €190 per maand naar beneden. En dat is gemiddeld; in de grote steden kan het soms honderden euro's per maand schelen. Daarmee kunnen we echt een verschil maken voor gezinnen. Steun je deze wet, dan steun je die huurders, dan steun je huishoudens met heel normale inkomens die net iets te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Dan zorg je ervoor dat steden niet alleen toegankelijk zijn voor de heel lage en heel hoge inkomens, maar dat ook leraren, politieagenten, verpleegkundigen in de steden kunnen wonen tegen een normale, redelijke huurprijs.

En de verhuurders dan, hoor ik in ieder geval in dit debat vooral BBB en VVD zeggen. Laten we de verhuurders niet in de steek? Dat is natuurlijk geen gekke vraag, want als de huurders een meer betaalbare woning krijgen, krijgen de

verhuurders minder huur. Maar dat kán ook, zo is mijn overtuiging. De gemiddelde huurprijs in de vrijehuursector is sinds 2015 namelijk met 70% gestegen, zegt de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Dat is heel veel geld. In 2015 waren de huren dus nog veel lager. Maar toch kan ik mij niet aan de indruk onttrekken dat er in 2015 nationaal geen gigantisch grote zorgen waren over de bestaanszekerheid van verhuurders en dat er geen demonstraties op het Malieveld waren vanwege de onmenselijk lage huren. Die waren er niet. Die 70% is verhuurders van harte gegund. Er zijn natuurlijk heel veel verhuurders die er helemaal niet voor hebben gekozen om het zo hoog op te laten lopen; je ziet de concentratie in de grote steden. Maar op heel veel plekken kan je met zo'n enorme stijging niet meer spreken van een normaal of een bescheiden rendement.

Ik zei het al eerder: die stijging komt niet doordat de vrije-huursector is gekrompen en het aanbod kleiner is geworden. Dat zou normaal gesproken de reden zijn voor een stijging van de prijzen. Dan zou je namelijk zeggen: meer huurwoningen is de enige oplossing. Maar kijk naar de feiten. In de tijd dat de huren zo hard omhooggingen, is de voorraad huurwoningen in de vrije sector juist met meer dan de helft gegroeid, van 415.000 in 2015 naar 650.000 zes jaar later. Een gigantische toename. Als een sterke toename van het aanbod niet leidt tot een meer betaalbare prijs, is er iets mis op de markt, dan functioneert die niet. Als we niets doen, zullen de huurprijzen sterk blijven stijgen. Daarom kiest mijn fractie ervoor om naast de huurders te gaan staan en de spiraal naar boven te doorbreken, en tegelijkertijd om de nieuwbouw van huurwoningen aan te jagen en — daar is ook ons amendement voor bedoeld — verduurzaming voor verhuurders te gaan belonen.

Ik heb nog een aantal vragen voor de minister. De minister gaf aan dat hij het amendement van de ChristenUnie en D66 over de dubbele WOZ-cap moet ontraden omdat het wankel evenwicht wordt verstoord dat met de cap op 33% is gevonden. Maar klopt dat wel? De heer Grinwis heeft de vraag zojuist ook al helder neergelegd. De ChristenUnie en D66 laten, anders dan in andere amendementen het geval is, dat wankel evenwicht waarnaar de minister verwijst juist met rust. Wij voegen alleen de oude cap erbij in, een dubbele cap dus, om de huurders van sociale huurwoningen niet de dupe te laten zijn van het creëren van een middenhuursector. Graag hoor ik nog van de minister of hij het met D66 eens is dat huurders van sociale huurwoningen inderdaad niet nadelige effecten moeten ondervinden van het introduceren van de middenhuur. Borgen we dat niet juist goed met een dubbele cap? Waar zit bij het amendement van ChristenUnie en D66 nou precies die verstoring van dat mooie evenwicht? Die cap op 186 punten laten we immers juist intact.

Voorzitter. Ten aanzien van de nieuwbouw hebben wij goed geluisterd naar de minister. We hebben het amendement over de nieuwbouwopslag aangepast, zodat het ook over twintig jaar nog te volgen is voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie en zodat we niet een situatie creëren waarin in 2060 mensen zich afvragen waarom er nou een aantal huizen zijn waarvan de huur een stuk duurder is omdat die toevallig die paar jaren in de jaren twintig van deze eeuw zijn gebouwd. We blijven ervan overtuigd dat de nieuwbouwopslag wel nodig blijft en ook iets langer nodig blijft dan tot en met 2026. Want we zullen ontwikkelaars moeten blijven aansporen om die nieuwe, energiezuil-

nige woningen te blijven bouwen. Ik hoor dus graag de reactie van de minister op het gewijzigde amendement.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan zie ik een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank, voorzitter. Ik dacht: ik wacht even tot de heer Paternotte klaar is over zijn amendement. Overigens is de VVD-fractie het helemaal met D66 eens dat we de spiraal naar boven moeten doorbreken. Ik heb ook betoogd dat wij daar een andere oplossing voor hebben, die de nieuwbouw ook heel erg zou helpen. Waar komt uw overtuiging vandaan dat waar er nu er geen maximale huurprijs is in de grote steden, waar u steeds over spreekt, bijvoorbeeld in Amsterdam, met een cap op wat een nieuwbouwhuis aan huur mag opleveren wel meer gebouwd wordt? Want er worden nu ook bijna geen middenhuurwoningen gebouwd. Waar komt die overtuiging vandaan?

De heer Paternotte (D66):

Er worden nu voornamelijk woningen gebouwd die al heel snel doorschieten naar heel hoge huren in de grote steden. Het is niet alleen dat er niet gebouwd wordt. Er zijn in Amsterdam tussen 2019 en 2021 10.000 koopwoningen voor starters, voor koopstarters, opgekocht en die zitten nu op de vrije huurmarkt. Wat je inderdaad ziet, is dat er een enorme verschuiving is van woningen die eigenlijk als betaalbare koopwoningen waren bedoeld die nu onbetaalbare huurwoningen zijn geworden. Deze wet zorgt ook daarop voor iets, voor een correctie. Want het is vaak gegaan over het uitponden, maar er is ook wel ongelofelijk veel ingepond in de periode dat de huren zo stegen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ga nog een keer proberen het over nieuwbouw te hebben en niet over opgekochte woningen, maar dan op een andere manier. Ik vraag me echt oprecht af of de heer Paternotte wel eens met de NEPROM, met de pensioenfondsen, met de investeerders of met wie dan ook praat over of het überhaupt mogelijk is om in Amsterdam een middenhuurwoning te bouwen en wat dat dan mag kosten. Want als je in Amsterdam een middenhuurwoning wil bouwen, kost dat minimaal 3,5 ton zeg ik tegen de heer Paternotte. Dan is het maar de vraag — de afgelopen jaren laten ook zien hoe weinig nieuwe middenhuurwoningen er eigenlijk in Amsterdam gebouwd zijn — of dat uit kan. Dus nogmaals de vraag waar de overtuiging van de heer Paternotte van D66 zit dat de komende jaren in die steden wel heel veel nieuwbouw wordt gepleegd voor deze inkomens.

De heer Paternotte (D66):

Natuurlijk praten wij met die partijen, maar dat is iets anders dan hier een-op-een hier neerleggen wat bijvoorbeeld Vastgoed Belang ons zegt dat verstandig is. Je moet er rekening mee houden dat ook partijen die ons advies geven vaak deskundig advies hebben én een gevestigd belang en dat je met deze wet, die gaat over 59 miljoen euro aan huur die je in feite verschuift van de verhuurder naar de huurder, aan nogal wat gevestigde belangen raakt.

Dan uw vraag over de nieuwbouw. Dat optimisme zit erin dat er natuurlijk ook goed beleid in de gemeenten nodig zal zijn. Dat zal de heer De Groot ook altijd benoemen, dat het ook gaat om de grondprijs en dat een doorbouwakkoord daarbij ook helpt omdat je dan die bovenwettelijke eisen eraf haalt. Ik zie ook dat in het eerste kwartaal van dit jaar, ondanks alle waarschuwingen die volgens mij de heer De Groot ook weleens heeft geuit dat heel veel mensen zullen terugschrikken voor investeringen, de investeringen in de huursector juist gestegen zijn tot 700 miljoen euro. Je ziet dus dat die markt juist aantrekt.

De voorzitter:
Afrondend, meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):
Over die 700 miljoen zullen we het maar niet hebben, want dat was vorig jaar hetzelfde. Daar hoeven we het niet over te hebben, want ik wilde naar de nieuwbouw in de steden toe. Deze wet heeft wel ook een relatie met de Wet versterking regie volkshuisvesting. Zouden we hier vanuit de Kamer niet veel harder moeten zeggen: in de grote steden moet minimaal 45% in het middensegment gebouwd worden en, by the way, wethouder in Amsterdam, blijf met uw handen uit de grondexploitatie, haal daar niet honderden miljoenen uit voor andere leuke dingen, maar besteed die aan betaalbare middenhuurwoningen? Want dat is ook de praktijk op dit moment, dat er heel veel geld uit grondexploitatie wordt gehaald dat niet besteed wordt aan die betaalbare huurwoningen. Wij hebben hier nu een wet nodig om dat te reguleren. Er komt nog een wet aan om dat te reguleren. Zouden we niet samen moeten optrekken en moeten zeggen: bouw dan maar wat minder sociaal in die grote steden, doe dat op een andere plek, en bouw minimaal 45% voor de middengroepen in die steden? Want dan is er weer toekomst voor die politieagent en die leraar.

De heer Paternotte (D66):
Nee, ik vind niet dat we op dat niveau op gemeenten moeten drukken. Ik ben wel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting en ik denk dat het heel verstandig is als gemeenten ervoor kiezen om modellen te maken waarin ze percentages vragen waarmee het rond rekt, waardoor die investeringen ook gedaan worden. Maar ik ben er niet voor om dat op die manier aan gemeenten te gaan opleggen.

De voorzitter:
Dat wordt uw vierde interruptie op dit punt. Of heeft u een ander punt?

De heer Peter de Groot (VVD):
Dan niet.

De voorzitter:
Oké. U continueert uw betoog, meneer Paternotte.

De heer Paternotte (D66):
Een cliffhanger!

Voorzitter. Ik ben blij te horen dat de minister het met D66 eens is dat het bouwen en onderhouden van middenhuurwoningen onderdeel is van de volkshuisvestelijke taak van woningbouwcorporaties. De tijd van "niet-DAEB is niet doen" ligt daarmee achter ons. Woningbouwcorporaties willen, moeten en kunnen hun verantwoordelijkheid pakken om betaalbare huurwoningen voor middeninkomens te bouwen. Vooruitlopend op de Wet regie hebben we daarom samen met het CDA en de ChristenUnie een amendement ingediend dat dit wettelijk borgt. Ik hoor graag wat de minister daarvan denkt.

Daar is-ie weer!

De voorzitter:
Moet ik dit nou als nummer vier tellen of als nummer één, meneer De Groot? We gaan even kijken waar u naartoe gaat.

De heer Peter de Groot (VVD):
Nou, het gaat nog steeds over nieuwbouw, maar wel over de corporaties. Dat is een ander onderwerp, een ander amendement namelijk ook. De VVD is heel erg bang dat corporaties heel veel geld gaan steken in heel veel nieuwbouwkosten van middenhuurwoningen in steden. Dat kost namelijk heel veel geld. €350.000 per woning is niets, heb ik net al genoemd. Wat blijft er dan over van de bouw van sociale huurwoningen? En hoe eerlijk is dat ook als je kijkt naar de positie van pensioenfondsen, die ook willen investeren maar dan eigenlijk niet meer uit kunnen? Want corporaties kunnen dat natuurlijk goedkoper. Ik vind het niet zo'n heel verstandig amendement, ook niet om dat bij deze wet te betrekken, omdat corporaties een andere taak hebben en daar in de steden heel veel geld aan kwijt zullen zijn, en omdat het tegelijkertijd de institutionele investeerders wegjaagt als je niet uitkijkt.

De heer Paternotte (D66):
Dit is eigenlijk de zorg uitspreken dat investeerders niet meer gaan investeren in middenhuurwoningen en anderszins de zorg uitspreken dat het investeerders juist van de markt af jaagt als woningbouwcorporaties gaan investeren in middenhuurwoningen. Ik weet niet of ik dat helemaal met elkaar kan rijmen.

De voorzitter:
Korte, laatste interruptie op dit punt.

De heer Peter de Groot (VVD):
Nou ja, voorzitter, de heer Paternotte stelt mij een vraag. Mijn punt namens de VVD is dat het al heel moeilijk zal zijn om überhaupt te bouwen in de steden, want het is heel erg duur. Dat blijkt uit alle berekeningen die ik heb gezien. Als je onder deze wet middenhuurwoningen wil bouwen, dan ben je als pensioenfonds eigenlijk gek, want je kan de rentes die bij pensioen horen, die de mensen nodig hebben voor hun pensioen, bijna niet halen. Dus dat maakt het al heel erg lastig. Als je dat vervolgens aan corporaties gaat vragen, dan is die woningbouw natuurlijk net zo duur. Het is hartstikke duur om in die steden te bouwen. Dan zitten we met elkaar zo weer in een discussie dat de corporaties te weinig

geld hebben om sociale huurwoningen te bouwen. Ik vraag me af of D66 naar die discussie wil.

De heer **Paternotte** (D66):

Wat je nodig hebt in de grote steden in Nederland is een veel betere mix van het woningaanbod. Op dit moment is in een stad als Amsterdam ongeveer de helft van de woningen sociale huur, maar wat er de laatste jaren is bij gekomen, is bijna allemaal bijna onbetaalbare vrije huur, waardoor de koopsector in Amsterdam inmiddels kleiner is dan de particuliere, vrije huursector. Er is meer balans nodig. Dat betekent wat ons betreft ook meer middenhuur, omdat dat betekent dat die politieagent, die leraar, die verpleegkundige, mensen met een normaal middeninkomen, weer een plek kunnen krijgen in de stad, maar ook dat er daardoor weer doorstroming kan ontstaan op de woningmarkt. De Wet betaalbare huur doet natuurlijk meer dingen. We gaan niet alleen de middenhuur reguleren, maar door het WWS dwingend te maken zorgen we er ook voor dat woningen die eigenlijk een sociale huurprijs zouden moeten kennen maar waarvoor de huurder nu veel meer huur betaalt, weer in het sociale segment komen. Ook dat versterken we daarmee.

Dat wij vinden dat de middenhuur versterken misschien wel het belangrijkste is om iets te doen aan het gebrek aan balans op de woningmarkt van heel veel grote steden, maakt het ook logisch dat we zeggen dat dat mede, naast de kerntaak natuurlijk, een sociale taak is van de woningbouwcorporaties. Woningbouwcorporaties zullen overigens zelf zeggen dat ze de laatste jaren inmiddels ook die kant op zijn gaan bewegen, omdat ze dat zelf ook zien. Alleen, dit is natuurlijk wel wat er in 2015 gebeurde. Toen werd gezegd: het mag eigenlijk niet. Daar willen we van af.

De **voorzitter**:

U continueert uw betoog.

De heer **Paternotte** (D66):

Voorzitter, tot slot. Volgens mij heb ik helder aangegeven waarom D66 de wet zal steunen. Ik roep eigenlijk alle fracties op om niet achter te blijven en nog eens goed te overwegen of zij deze wet niet eigenlijk ook een kans willen geven, al is het maar omdat er genoeg verhuurders zijn die een heel nette huur vragen en die nauwelijks geraakt zullen worden door deze wet, al is het maar omdat de pensioenfondsen zeggen "kom maar met die wet; wij blijven investeren in middenhuurwoningen", al is het maar omdat de grootste ontwikkelaar van Nederland onder leiding van Harm Janssen zegt "voer in die wet; wij kunnen er prima mee uit de voeten". Dus onze oproep is deze. Doe mee. Steun de wet. Maak voor honderdduizenden mensen in Nederland hun huis meer betaalbaar.

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

Sorry, maar er worden hier dingen gezegd waarvan ik echt denk: de heer Paternotte heeft gisteren niet opgelet.

De **voorzitter**:

En uw vraag is?

De heer **Paternotte** (D66):
Wat was er gisteren?

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

Gisteren is er een persbericht gekomen van NEPROM en IVBN. In IVBN zit ABP en onder NEPROM zit BPD. Die hebben gezegd: zonder de wijzigingen die wij hebben gevraagd ... Tuurlijk is er maandag een steunverklaring geweest van BPD, maar er zijn geen wijzigingen voorgesteld. Gisteren is er een persbericht uitgegaan: wij kunnen niet bouwen met deze wet. U heeft dat persbericht toch ook gelezen, hoop ik? Of niet?

De heer **Paternotte** (D66):

Ja, tuurlijk, voorzitter. Maar als de VVD Amsterdam zegt "wij willen niet dat de VVD in een kabinet met de heer Wilders stapt", en de VVD landelijk zegt "we doen dat wel", dan denk ik niet dat als de VVD landelijk later in zo'n kabinet stapt, de VVD Amsterdam dan van mening is veranderd. Ik denk dat BPD Europe uitstekend voor zichzelf kan spreken. Dat is de grootste ontwikkelaar van Nederland en die heeft gezegd: wij kunnen prima uit de voeten met deze wet. Ik denk dat het goed is om ook niet te ontkennen dat als NEPROM of IVBN op dinsdag een persbericht uitsturen ... Al eerder hebben zij ons al heel veel brieven, mails en berichten gestuurd, dus we kennen het standpunt van deze koepels. Dat betekent niet dat een lid van hen dan ineens een heel andere mening heeft. Dat lijkt me toch een heel rare suggestie?

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

We praten ook helemaal niet langs elkaar heen. Bij ABP — dat geldt ook voor Bouwinvest — werd het gewoon netjes vermeld wanneer ze deze wet wel of niet zouden steunen. Dat zijn allemaal leden van die IVBN-koepel en allemaal leden van de NEPROM. Dus het is wel degelijk zo dat zij nu denken: wacht eens even, wij hebben gezegd dat wij die wet onder die voorwaarden best willen steunen, maar nu blijkt dat die voorwaarden niet ingevuld worden, trekken we onze steun in. Terecht, wat de VVD betreft, want dat gaat gewoon enorm grote consequenties hebben. Maar laten we niet net doen alsof dat niet bestaat in dit debat. Dat is het enige wat ik wil zeggen.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik doe ook niet alsof dat niet bestaat. Want ik heb ook gezegd: wij vinden het belangrijk om die nieuwbouwopslag langer door te trekken. Wij hebben een amendement ingediend om te zorgen dat verhuurders wel beloond worden en de kans krijgen om iets meer huur te krijgen, als ze investeren in verduurzaming. Dat zijn dingen die deze partijen ook graag willen. Daarnaast zeggen zij ook: die overdrachtsbelasting niet-eigenwoningen is te ver doorgeschooten. Ze willen dat daar wat aan verandert. Nou, wij hebben de staatssecretaris gevraagd om daar ook een voorstel voor te doen. Alleen, ze vroegen vier dingen. Wat ons betreft moet je daar goed naar luisteren, omdat ze deskundigheid inbrengen, maar er wordt ook een gevestigd belang ingebracht. Want als je de huren verlaagt voor huurders, dan kost de verhuurders dat natuurlijk iets. Daar kun je niet omheen. Dat vind ik iets anders dan een-op-een hier het standpunt en de argumenten van het Vastgoed Belang neerleggen en op basis daarvan je inzet in zo'n debat

bepalen. Wij willen die partijen op een aantal punten tegemoetkomen, maar op een aantal punten maken we andere keuzes.

De voorzitter:

Afrondend op dit punt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dit gaat over NEPROM en IVBN. Dat zijn ontwikkelaars en investeerders. Dit gaat niet over het gevestigde belang. De heer Paternotte geeft er een mooie draai aan, maar dat is niet wat ik hier namens de VVD gezegd heb. Ik heb gezegd dat de ontwikkelaars in Nederland, de pensioenfondsen en andere institutionele investeerders zich erover uitspreken en zeggen dat dit niet kan. Ik heb het niet over de bestaande huiseigenaren. Dat wil ik hier nog even gezegd hebben.

De heer Paternotte (D66):

Volgens mij ben ik net ingegaan op de punten van IVBN en NEPROM.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Een praktische vraag. De heer Paternotte begon zijn betoog met te zeggen dat door deze wet huurders €190 in de maand minder huur gaan betalen. Hoe werkt dat dan?

De voorzitter:

Meneer Paternotte, kunt u dat uitleggen?

De heer Paternotte (D66):

Dat is een gemiddelde. Hoe dat werkt, weet mevrouw Keijzer volgens mij prima, want zij heeft deze wet volgens mij prima gelezen. Op het moment dat er een nieuw huurcontract tot stand komt, valt dat onder de middenhuurregulering.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Kijk, dat is precies mijn punt. Door de manier waarop de heer Paternotte het in het begin zei, en dat deed hij maandag ook al, ontstaat bij mensen het idee dat als deze wet morgen aangenomen wordt, de huur met €190 in de maand daalt. Maar dat is niet zo. Gelukkig maar, want dat zou betekenen dat je bij wet per direct ingrijpt in overeenkomsten tussen mensen. Maar het is precies wat de heer Paternotte nu zegt, en het is goed dat hij dat benadrukt, namelijk dat deze wet gaat gelden ná mutatie. Ik vind het heel belangrijk om dat hier te benadrukken, want anders denken mensen die hiernaar luisteren of die dit op een gegeven moment via via doorkrijgen, dat het zo werkt. Maar zo is het niet. Juist van D66, dat altijd zegt dat andere partijen populistisch zijn of bezijden de waarheid betogen, zou ik verlangen dat ze dat niet zelf ook doen.

De heer Paternotte (D66):

Dit snap ik dus niet zo goed. Mevrouw Keijzer zegt: dus dat betekent niet dat de huren direct voor iedereen €190 omlaaggaan, gelukkig maar. We kunnen dat inderdaad niet doen, want er zijn verworven rechten opgebouwd. Dat snap ik; zo werkt ons land. Dat is ook logisch. Maar ik heb

mevrouw Van der Plas in allerlei debatten en bij de algemene beschouwingen in de afgelopen jaren gehoord. Zij vond dat de huren allemaal veel te hoog waren. Driekwart van uw achterban is voor regulering van de middenhuur.

De voorzitter:

Driekwart van mijn achterban, of van die van mevrouw Keijzer?

De heer Paternotte (D66):

Wanneer is de BoerBurgerBeweging in heel veel opzichten een soort BoerBeleggerBeweging geworden? Ik snap het niet.

De voorzitter:

Afrondend op dit punt, want dit was eigenlijk uw derde interruptie.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Zo gaat het altijd met D66: anderen de maat nemen, hoog-opgeleid en gepolijst debatten voeren, totdat je even doorprikt. Dan komt de ware aard naar boven en wordt er geallitereerd. Dan denkt de heer Paternotte: heb ik dat even mooi gedaan! Feit is hier dat de heer Paternotte in het begin zei dat mensen €190 per maand minder huur gaan betalen. Hij eindigde met "honderdduizenden gaan er door deze wet op vooruit". Maar als je dan vraagt hoeveel de heer Paternotte denkt dat er verkocht gaan worden in de middenhuur, krijg je geen antwoord. Als je anderen de maat neemt, moet je het zelf ook netjes doen.

De voorzitter:

Een antwoord in alliteratie?

De heer Paternotte (D66):

De vraag hoeveel ik denk dat er verkocht gaat worden in de middenhuur is mij niet eens gesteld. Dit is misschien een mooi betoog, maar het klopt niet. Ik heb het net al genoemd. Ik heb zelf al gezegd. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de woningmarkt in de stad Amsterdam — dit geldt voor veel grote steden — dan zie je het volgende. Van de mensen die in 2009 nieuw in zo'n stad kwamen wonen, die er dan twee jaar woonden, woonde slechts een op de vijf in een vrijesectorhuurwoning. Inmiddels is dat meer dan de helft. Ik noemde net ook al het voorbeeld van de 10.000 woningen voor koopstarters die zijn opgekocht en nu verhuurd worden. De vrije huursector is ontploft. De huren die daarin gevraagd worden, zijn vaak echt ongelofelijk hoog. Mevrouw Keijzer kent die voorbeelden ook, maar zij komt in dit debat niet met een alternatief om dat aan te pakken. We erkennen met elkaar dat dit een groot probleem is in Nederland: de huren zijn te hoog en de steden zijn onbereikbaar geworden voor mensen met een middeninkomen. Je kunt natuurlijk zeggen dat je het niet met deze wet eens bent, maar ik vind wel dat je dan op z'n minst je best moet doen om met een alternatief te komen. Dien dan een amendement in, zoals de heer De Groot ook heeft gedaan, of geef in ieder geval een perspectief. Wij zijn dat naar die huurders toe verplicht.

De voorzitter:

Kort. Een hele korte reactie, omdat u wordt uitgedaagd.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik denk niet dat het helpt om hier nog meer amendementen in te dienen, daarom heb ik dat niet gedaan. Er ligt inmiddels een alternatief; professor Boelhouwer is met een artikel gekomen waar dat in staat. Op 28 maart heb ik daar ook vragen over gesteld. Als de heer Paternotte het debat daarover wil voeren, ben ik daartoe zeer bereid. Maar ik sta hier omdat ik de heer Paternotte net hoor doen alsof mensen er €190 per maand op vooruitgaan. Dat is niet zo, en dat weet hij. Hij begint over de excessen in de stad Amsterdam. Dat is helemaal waar; ik rij er elke dag doorheen. Maar Nederland is groter dan Amsterdam. Het zou de heer Paternotte echt sieren als hij dan alsnog ... Blijkbaar is het nog niet tot hem doorgedrongen dat er een discussie is naar aanleiding van deze wet over middenhuurwoningen die verkocht gaan worden in gigantische hoeveelheden. Dan stel ik alsnog de vraag: hoeveel procent van de 400.000 woningen die onder deze wet gaan vallen, gaan verkocht worden? Wat denkt de heer Paternotte?

De voorzitter:

Een kort antwoord.

De heer Paternotte (D66):

Ik zei net al dat het aantal woningen in de vrijhuursector sinds 2015 56% is gestegen. Die is gigantisch gegroeid. Het gaat nu om 650.000 woningen. Het grootste deel van die groei komt niet doordat er nieuwe huurwoningen bij zijn gekomen, maar doordat koopwoningen zijn veranderd in huurwoningen. Het is logisch dat er na al dat inponden — die term gebruiken we niet zo vaak, maar dat is wat er is gebeurd — een marktcorrectie komt en dat een aantal woningen weer terug zal komen op de koopmarkt. Dat worden dan betaalbare koopwoningen, hoop ik. Dat is natuurlijk ook wat er gebeurt als je een verdienmodel enigszins beperkt. Wat betreft het verdienmodel van de vrijhuursector in Nederland is er echt sprake van een enorme toename. Dat zien we met elkaar. Laten we er wat aan doen.

De voorzitter:

Ik denk dat er genoeg gewisseld is, maar ik zie dat mevrouw Keijzer me toch nog vragend aankijkt. Heel kort.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Twee woorden: geen antwoord. De heer Paternotte durft hier niet te zeggen hoeveel van de 400.000 woningen die onder deze wet gaan vallen er verkocht gaan worden. So be it.

De heer Paternotte (D66):

Het is ook een hele rare vraag. Moet ik dan bijvoorbeeld gaan zeggen: ik denk dat het er 50.000 zijn? Is dat wat mevrouw Keijzer vraagt? Het is toch niet aan Tweede Kamerleden om dat soort inschattingen te maken? Alleen, ik geef wel aan dat ik denk dat het logisch is om een correctie op de markt te verwachten, dus dat na een inpondingsgolf ook een deel uitgepond zou worden. Ik denk ook — dat

zie ik bijvoorbeeld aan de berichten van Capital Value — dat er heel veel te verdienen blijft vallen op de Nederlandse huurmarkt. Mede daarom zie je dat, ondanks alle waarschuwingen over deze wet, ook die markt weer aantrekt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat is veel tekst maar nog steeds geen antwoord, tenzij hij hier 50.000 neerzet als verwachting van de effecten van deze wet. Het is in ieder geval een antwoord. Dank u.

De heer Paternotte (D66):

Het blijft een hele rare vraag.

De voorzitter:

Er is genoeg gewisseld op dit onderwerp. Dank u wel, beiden. Nu is er nog een interruptie van de heer Flach. Hij heeft volgens mij een hele korte interruptie.

De heer Flach (SGP):

Voorzitter, wat gebeurt me nu? Dit is de allereerste keer dat ik een interruptie doe.

De voorzitter:

Dat is waar. Dan mag u een hele lange doen.

De heer Flach (SGP):

Ik zal m'n best doen. Laten we even een stapje terug doen naar de NEPROM en de IVBN. Ik heb in mijn bijdrage ook mijn zorgen geuit over het persbericht dat zij hebben gestuurd. Dat is snoeihard, zoals ik al zei. Het zijn geen koekenbakkers. Zij vertegenwoordigen de partijen die de toekomst van de bouw van onze nieuwe huurwoningen moeten gaan verzorgen. Ik hoor de heer Paternotte zeggen: het is belangrijk om naar hen te luisteren, want zij brengen kennis in, maar er is ook sprake van een gevestigd belang. Maar het gaat er hier niet om of zij in dit geval onder aan de streep een paar euro meer of minder overhouden. Het gaat erom of zij in Nederland toekomst zien om te blijven investeren in nieuwe huurwoningen. Is de heer Paternotte zich ervan bewust dat zij daar ernstige vraagtekens bij zetten, dat zij daar ook echt voor waarschuwen in dat persbericht en dat dat verder gaat dan de constatering dat er een gevestigd belang is en dat we daar misschien niet al te veel waarde aan moeten hechten?

De heer Paternotte (D66):

Ik zei ook iets anders, namelijk dat er door die partijen natuurlijk vier punten zijn aangegeven. Op in ieder geval één punt, dat van de nieuwbouwopslag, zeg ik dat je dat toch wat langer zou moeten doortrekken, omdat wij denken dat die marktomstandigheden maken dat dat voor hen nodig is om het langer vol te houden. U heeft daar een amendement voor ingediend. Ik heb dat ook opgenomen in het amendement met de heer Grinwis. Dat is één. Twee: ik snap ook dat het inderdaad businesscases aantast dat die overdrachtsbelasting voor niet-woningen in behoorlijk korte tijd van, ik meen, 8% naar 10,4% gegaan is. Tel dat op bij het feit dat ook het perspectief op reëel rendement er nog niet is, terwijl dat hier al heel lang het gewenste doel is, het wenkend perspectief. Dat zijn allemaal heel reële

argumenten waar wij hier ook iets mee moeten. Ik zei dat dus even naast wat ik zei over het gevestigd belang. Dat is ook waarom die vier eisen niet een-op-een overgenomen moeten worden. Je moet natuurlijk wel heel serieus kijken waar heel terechte argumenten zitten en wat je daar als politiek aan kunt doen.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, ik probeer nu al af te ronden. Deelt de heer Paternotte met mij de zorg die ik zelf had na het lezen van het persbericht, namelijk: oei, dit zijn partijen die eerder echt positief hebben gestaan tegenover deze wet. Die hebben daar wel een aantal randvoorwaarden aan gekoppeld. Deelt hij de zorgen dat het weleens zo zou kunnen zijn, dat als we de wet aannemen in de huidige vorm — we moeten even afwachten welke amendementen daaraan gekoppeld worden — het echt weleens zo zou kunnen zijn dat er door deze partijen gewoon minder geïnvesteerd gaat worden in huurwoningen?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik hoop het niet. Aan ons is ook de taak om daar wat aan te doen. Als je de aantrekkende markt ziet, heb ik het idee dat het beeld van grote angst voor deze wet ook niet helemaal terecht is. Ik vond het lastig aan het persbericht dat ik niet helemaal kon doorzien welke verandering aan de wet nu nadelig is voor de investeerders. Ik heb het idee dat er juist een aantal stappen zijn gezet, zoals de nieuwbouwopslag, die juist tegemoetkomen aan de zorgen van deze partijen. Een snoeihard persbericht midden tijdens een wetsbehandeling moet je natuurlijk heel serieus lezen, maar deze partijen hebben natuurlijk ook een taak, ook naar hun eigen achterban, om te proberen ons zo goed mogelijk aan te zetten tot wat hun verstandig lijkt, om het zo maar even te formuleren.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Was u klaar met uw betoog, meneer Paternotte?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik had nog staan: dank u wel.

De **voorzitter**:

Oké. Van harte alstublieft. Dan bedank ik u op mijn beurt. Volgens mij is dan nu het woord aan de heer El Abassi, die eerst nog een jasje aanhad, maar nu niet meer. Hij is van de fractie van DENK.

De heer **El Abassi** (DENK):

Als elke seconde telt, voorzitter! Ik heb flink gesneden in mijn tekst, dus ik hoop dat het allemaal meevalt.

Voorzitter. Wonen is een grondrecht. Artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet bepaalt dat de overheid moet zorgen voor huisvesting. De overheid heeft een grondrechtelijke zorgplicht om te bevorderen dat er voldoende woongelegenheden is. Artikel 22 is niet gebonden aan je economische status. Helaas is dat wel wat we in de praktijk zien. Niet je Nederlanderschap maar je portemonnee bepaalt vandaag de dag of je een beroep kan doen op je grondrecht. We hebben een wooncrisis, een grondrechtelijke

crisis. Dat Nederlanders 40% à 50% van hun inkomen kwijt zijn aan huurlasten, kan niet. Feitelijk betekent dit dat er na betaling van de huur geen geld meer over is voor andere zaken. In het verleden had je huishoudens met jonge kinderen in huis. Tegenwoordig ook; alleen is de gemiddelde leeftijd van de kinderen enorm gestegen. Het is normaal geworden dat volwassen kinderen nog bij hun vader en moeder wonen. Correctie: oudere mannen en vrouwen van boven de 30 wonen nog bij hun vader en moeder. En dan heb ik het alleen nog maar over de Nederlanders die een dak boven het hoofd hebben.

Artikel 22 roept de overheid op om maatregelen te nemen die de woningnood aanpakken. Dit kan onder meer door het stimuleren van woningbouw, door meer in te zetten op regulering van de huurmarkt door het inperken van excessieve huurstijgingen in de vrije sector en door te zorgen voor betaalbare huren in de sociale sector. De fractie van DENK beschouwt dit wetsvoorstel Betaalbare huur dan ook als een stap in de richting van een rechtvaardige en gelijkwaardige volkshuisvesting. Wij delen de intentie van de minister om een einde te maken aan de praktijk van woekerhuren en om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren. De Wet betaalbare huur geeft huurders een sterke bescherming tegen woekerhuren door de verhoging van het gereguleerde deel van de huurmarkt van 148 naar 186 punten. Het wetsvoorstel versterkt de rechtspositie van huurders. Er komen circa 163.000 huishoudens in aanmerking voor een gemiddelde huurverlaging van €145 per maand. Dit draagt bij aan een rechtvaardiger huurmarkt.

Voorzitter. De woningmarkt moet veranderd worden van een markt naar volkshuisvesting. Daarvoor is het belangrijk dat er ingrijpende stappen worden genomen naar meer regulatie. Een woning is immers om in te wonen en is geen verdienmodel. De huidige huurprijzen kosten een rib uit je lijf. Met het nieuwe puntensysteem en de uitbreiding daarvan naar middenhuurwoningen zal de huurprijs meer in lijn worden gebracht met de kwaliteit van de woningen. Dit biedt zowel nieuwe als bestaande huurders een eerlijker kans. In veel steden zullen duizenden woningen gaan vallen onder het middenhuursegment. Dit is een goede verschuiving. Dit is een herstructurering van de huurmarkt die ons dichterbij een samenleving brengt waarin wonen niet afhangt van de dikte van je portemonnee. De wet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om proactief op te treden tegen hoge huren. Het maakt handhaving effectiever en het maakt het waar nodig makkelijker om sancties op te leggen. De verwachte daling zal honderden euro's per maand zijn.

Voorzitter. Dan wil ik komen tot mijn voorstel. Wij delen de zorgen dat huurwoningen worden verkocht. De particuliere verhuurders kunnen we helaas moeilijk beïnvloeden, maar dat geldt in mindere mate voor de woningcorporaties. De DENK-fractie stelt daarom voor om met woningcorporaties in gesprek te gaan om te komen tot een verbod op de verkoop van middenhuur en sociale huurwoningen. Het is heel belangrijk dat de waardevolle woningvoorraad niet verloren gaat. Verder zijn we voorstander van het verhogen van het puntenstelsel. Wij zijn voorstander van een verhoging tot 250 punten zoals de Woonbond dat heeft opgenomen in de aanbevelingen, zodat een groter deel van de vrije sector gereguleerd wordt. Dit draagt weer bij aan betere bescherming tegen onredelijke huurprijzen. Ook maken we ons grote zorgen over de hoge inkomenseisen in de vrije sector. We zien dit namelijk niet alleen bij particuliere verhuurders, maar opmerkelijk genoeg ook bij woningcorporaties. Ik

praat over vele voorbeelden waarbij vaak een inkomenseis geldt van vier keer de huurprijs. Bij een huurprijs van €1.500 per maand, wat in de grote steden geen uitzondering is, wordt maar liefst minimaal €6.000 euro aan maandelijks inkomen verwacht. Dit is onbetaalbaar voor de meeste burgers en al helemaal voor alleenstaanden, starters of gezinnen uit een lage inkomensklasse.

Voorzitter. Tot slot kunnen we ons vinden in de aanbevelingen van de Woonbond. Dit zijn maatregelen zoals het doorvoeren van de "laagste van de twee"-systematiek bij jaarlijkse huurverhogingen, het vergroten van het aantal minpunten voor woningen met een slecht energielabel en het waarborgen van de financiering van de Huurcommissie door middel van publiek geld om de onafhankelijkheid en toegankelijkheid ervan te verzekeren. We zijn ook van plan om daarover een motie in te dienen.

Voorzitter, de rest had ik ingekort. Dus dat was het. Dank u wel.

De voorzitter:

Superveel dank, meneer El Abassi. Dan geef ik nu graag het woord aan de laatste spreker van de zijde van de Kamer in deze termijn. Dat is mevrouw Welzijn van de fractie van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Na twee schriftelijke rondes en een wetgevingsoverleg afgelopen maandag van 10.00 uur 's ochtends tot 19.00 uur in de avond, waarin we behoorlijk de diepte in zijn gegaan rond de Wet betaalbare huur, ronden we vandaag het debat in deze plenaire zaal af. Ik neem namens mijn fractie graag de gelegenheid te baat om nog één punt te maken.

De wooncrisis duurt nu al enkele jaren en die is behoorlijk ingewikkeld om op te lossen. Er zullen vrij veel acties ondernomen moeten worden op allerlei verschillende terreinen en op allerlei verschillende momenten, om over misschien acht tot tien jaar weer te kunnen spreken van een gezonde situatie. Ik zie geen enkele manier om tot een bigbangoplossing te komen. Sommige oplossingen kunnen vrij snel ingezet worden en andere kosten juist tijd. Daarom vroeg en vraag ik de minister naar het perspectief voor de komende jaren, zodat we met elkaar weten wat de tijdshorizon is, bijvoorbeeld voor fiscale reparaties, die weer gebaseerd zijn op de implementatiekracht van de Belastingdienst. Vanzelfsprekend moet daar dan sowieso nog over besloten worden.

Maar juist omdat de fiscaliteit tijd vraagt, wil ik de dingen die nu kunnen ook direct bij deze wet regelen. Op die manier krijgen investeerders namelijk op korte termijn perspectief. Graag zie ik daarom de nieuwbouwopslag gelden voor huizen met een bouwjaar vanaf de ingangsdatum van de wet tot 1 januari 2028. Ook zou ik investeerders en verhuurders nader tegemoet willen komen met meer punten voor goede energielabels, namelijk één punt extra voor de B-labels en twee punten extra voor de A-labels. Met deze perspectieven kunnen investeerders beter overwegen hoe ze met hun portefeuilles willen omgaan. Kan de minister hier nog één keer concreet op ingaan? Hoe ziet het perspectief er de komende jaren uit?

Voorzitter. Ik deel graag de adviezen die ik mijn fractie gegeven heb. Het gaat dan over de moties waarover ik gehoord heb en over de amendementen. Ik heb mijn fractie geadviseerd om het idee van de heer Madlener van de PVV te omarmen. Hij gaat uit van strakke monitoring van de ontwikkeling van de voorraad met daarbij de bereidheid om bij te sturen waar dat moet. Dat vind ik echt een heel goede zet. Zelf zal ik een motie indienen over de nieuwbouwopslag en de extra punten voor goede labels, omdat ik het echt heel belangrijk vind om een eventuele toezegging van de minister op die manier te bekrachtigen. Mijn fractie zal verder zelf geen andere moties of amendementen indienen. Wij zien namelijk een wet waarin de balans behoorlijk ragfijn gevonden is. De komende tijd zullen we vooral moeten monitoren en, waar nodig, heel gericht bijsturen. We zitten in een zieke situatie die frequent onze verhoogde attentie vraagt.

Voorzitter. Verder wil ik aangeven dat ik mijn fractie geadviseerd heb om tegen alle amendementen te stemmen die naar mijn idee veel te diep ingrijpen op deze wet, waardoor óf de winst voor huurders te klein wordt óf te veel ingegrepen wordt in de investeringscapaciteit van onze investeerders. Alle varianten die handelen over een WOZ-cap kunnen wij dus niet steunen. Extra minpunten voor energielabels steunen wij ook niet. Er zitten al minpunten in en als je daar nu verder in gaat korten, zullen alle sectoren, dus ook de corporatiesector die enorm voorloopt op het gebied van verduurzamen, daardoor geraakt worden. Realiseer je dat zij versneld EFG-woningen uitfasen en dat zij gratis isolatie aanbieden! Verdere ingrepen in de huurverhoging zullen we ook niet steunen ...

De voorzitter:

Sorry, mevrouw Welzijn.

Mevrouw Welzijn (NSC):

... en het doen afbuigen van kasstromen ook niet.

De voorzitter:

Ik onderbrak u, want volgens mij heeft de heer De Hoop een vraag over uw vorige advies over de moties of de amendementen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Die gaat toch over de minpunten. Ook de heer Omtzigt heeft in de vorige periode altijd voor de tochtkorting en dat soort zaken gestemd. Dit kan wel een uitwerking daarvan zijn. Mevrouw Welzijn heeft het over de corporaties. We hebben er bewust voor gekozen om woningen met D-labels uit te sluiten, waardoor je alleen EFG-woningen overhoudt. Dat zijn echt wel de slecht geïsoleerde huizen. De corporaties hebben daar een opdracht. Het zijn ook relatief weinig woningen. Voor de particuliere verhuurders is er bijvoorbeeld een subsidiepot, de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen, waarin 104 miljoen zit. Daar is maar 5% van gebruikt. Er is dus heel veel financiële ruimte. Dit gaat echt over slecht geïsoleerde woningen. Ik zou mevrouw Welzijn toch willen vragen om daar nog één keer goed naar te kijken en dat nog een keer te overwegen.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik heb daar goed naar gekeken. Mijn antwoord is niet wat de heer De Hoop had gewenst. Het verandert helaas niet.

De heer **Flach** (SGP):

Als ik mevrouw Welzijn goed beluister, dan gaat zij haar fractie adviseren om geen amendementen te steunen die te ver ingrijpen, noch ter linker-, noch ter rechterzijde; laat ik het maar even makkelijk zeggen. Daar spreekt dus een zekere euforie uit ten opzichte van het huidige wetsvoorstel die bijna verder gaat dan die van de minister, die zelf op een aantal punten, bij een aantal amendementen oordeel Kamer heeft gegeven. Maakt dat oordeel van de minister nog uit in de appreciatie van mevrouw Welzijn in de richting van haar fractie?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Er zijn ook amendementen die wij zullen steunen. Daar kom ik straks op terug. Ik som nu de amendementen op die wij niet zullen steunen. Althans, daartoe heb ik mijn fractie geadviseerd.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nu we toch aan het interrumpen zijn, plaats ik ook gelijk mijn interruptie. Mevrouw Welzijn heeft gelijk dat een aantal fiscale wijzigingen grootschalig zijn en een stelselwijziging vergen. Met name bij box 3 zijn we al een poosje tegen een stelselwijziging aan het aanhikken waarmee we naar reëel rendement willen. Voor vastgoed zou dat dan in de vermogenwinstbelastingvorm zijn. Het staat nu gepland voor 2027, maar het wordt waarschijnlijk pas 2028. Wat doen we in de tussentijd? Sommige wijzigingen, zoals een wijziging van de overdrachtsbelasting, zijn slechts een tariefwijziging. Dat kun je gewoon elk jaar bij elk belastingplan doen. Een tarief is geen ingewikkeld ding, ook niet voor onze Belastingdienst.

De **voorzitter**:

Uw vraag is?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hoe staat mevrouw Welzijn tegenover dat soort kleinschalige tariefaanpassingen, zoals bij de overdrachtsbelasting, die je bij het eerstvolgende belastingplan kunt doorvoeren?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb meerdere keren, in verschillende debatten, aangegeven dat Nieuw Sociaal Contract de discrepantie ziet tussen het woonbeleid dat wordt nagestreefd door de ene minister en het fiscale beleid, dat op een andere plek bedacht is. Die lijken volledig los van elkaar te staan. Wij zijn er zeker voorstander van om dat te kalibreren. Het gaat over geld, over nieuw geld, dat je opnieuw wil oormerken. We zitten nu in de fase waarin we verkennen of we met elkaar een coalitie kunnen vormen. Ik vind het belangrijk om in die fase het maken van keuzes op een andere tafel te laten rusten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Als ik daarop mag doorgaan: dat vind ik best wel risicovol, want we nemen nu wel een wet aan waarmee we met

regulering diep ingrijpen in cashflows, in opbrengsten van verhuurders. Is het dan niet belangrijk om uit te spreken dat we bereid zijn de punten waarop we wel zicht hebben, zoals de overdrachtsbelasting van 10,4% voor institutionele beleggers, aan te passen? Dat is namelijk allemaal gedaan in een tijd waarin we geen prijsregulering hadden. We hebben beleggers toen op die manier belast. Nu gaan we over op regulering. Is nu niet het moment, in het kader van gelijk oversteken, om een signaal af te geven?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Bereidheid tot aanpassing is er in iedere vezel, maar voor mij is dit een timingsvraagstuk. Ik wil de fiscaliteit sowieso integraal kunnen bezien.

De **voorzitter**:

U continueert uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Een aantal amendementen zullen we dus niet steunen. Ik eindigde met het verder ingrijpen in huurverhogingen en het afbuigen van huurkasstromen voor welk aantal jaren dan ook. Ook daar zullen wij geen steun aan verlenen. Ik vind het gewoon niet uit te leggen dat je tot ver in de tijd, tot twintig jaar verder, blijft ingrijpen op de kasstromen en dan ineens komt met een huurverlaging. Deze wet grijpt al in op de kasstromen. Dat moeten we ons goed realiseren. Ook amendementen over zaken die nu gewoon al kunnen of die de wet ingewikkeld zouden maken, of die er misschien zelfs wel een heel andere wet van zouden maken, zullen wij niet steunen.

Voorzitter. Laat me positief eindigen. Daar vroeg de heer Flach ook naar. Werpen wij dan alle aangeboden amendementen van tafel? Nee. Ik heb mijn fractie geadviseerd om wel voor de amendementen te stemmen die bijvoorbeeld de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomensgroepen verstevigen. Dat geldt ook voor het slim specificeren van wat je nou eigenlijk wil bezien in een evaluatie, dus om dat geen algemene term te laten zijn maar heel puntig neer te zetten wat je er nou precies in gaat bezien. Hogere leges voor, ik zal maar zeggen, veelplegers zien wij ook zeker zitten, net als het beoordelen van servicekosten voor alle huurders en een opslag voor rijksmonumenten.

Tot zover. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Veel dank. Ik zie nog een interruptie van mevrouw Keijzer, en daarna van de heer Flach.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Fijn, deze duidelijkheid van de fractie van NSC. Maar dat is natuurlijk maar een van de fracties. Morgen gaan we stemmen, wat mij betreft in ieder geval over de amendementen. Daar kan iets uitkomen wat het effect heeft dat mevrouw Welzijn hier meegeeft. Alleen, dat kunnen we niet overzien. Gisteren vroeg ik of mevrouw Van Vroonhoven het aanvaarden van de aanbevelingen van de fraudecommissie steunt, inclusief de afkoelperiode bij amendementen en wetgeving. Toen was ze eigenlijk verrast. Ze zei:

natuurlijk steunen we die. Toen vroeg ik haar: wat betekent dat dan voor de Wet betaalbare huur, waar we donderdag over gaan stemmen? Toen zei ze tegen mij: o, daar zal ik nog even naar kijken. Kan mevrouw Welzijn dus het voorstel steunen om, als de wet wijzigt na de stemmingen over de amendementen, de afkoelperiode in acht te nemen voordat we stemmen over de wet?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

We hebben de appreciatie van de minister al binnen, net als een brief met de inhoudelijke uitleg daarover. Dat is voor ons, in ieder geval op dit moment, voldoende informatie om ons een mening te vormen over deze wet. De stemmingen moeten we afwachten, om te kijken hoe het gaat. Ik heb niet heel veel ervaring in deze Kamer, maar in de vier maanden dat ik hier zit heb ik meerdere keren meegeemaakt dat we over een wet stemden. Daarbij pakten we de amendementen en daarna stemden we meteen over de hele wet. Dat komt op mij dus niet heel gek over. Alle bereidheid dus om morgen over deze wet te stemmen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Keijzer, kort.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat was de vraag niet. We stemmen elke week over wetten en daar zit dan weleens een amendementje bij. Dit is een wet die ingrijpt in grondrechten. De fractie van NSC zet zichzelf altijd neer als hoeder daarvan. Er zijn amendementen die een meerderheid kunnen krijgen, ook als de fractie van NSC niet meegaat, en die daar verder in gaan. Dat is precies wat mevrouw Welzijn hier betoogt. In de aanbeveling die is overgenomen door de fractie van NSC staat dat we een afkoelperiode bij wetgeving willen als amendementen daarbij een rol spelen. Dat geldt dan toch bij uitstek voor een wet die ingrijpt in grondrechten en bij uitstek als daar amendementen bij aangenomen worden die daar verder in gaan, precies zoals mevrouw Welzijn hier betoogt? Hoe gaat dat dan morgen? Er worden amendementen aangenomen, en dan? Stemmen we dan gewoon vrolijk over de wet, gewijzigd en wel?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

In dit geval gaat het om een wet die bescherming biedt aan de grondrechten van de mensen waar we het hier met elkaar over hebben. Ik zou niet weten waarom we onszelf moeten willen afremmen in het maken van tempo om dat doel te bereiken.

De **voorzitter**:

Uw laatste, mevrouw Keijzer.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

De laatste, voorzitter. Dit kan niet waar zijn. Mevrouw Welzijn heeft hier een maidenspeech gehouden waarin het ging over de beide kanten: huurders en verhuurders. Ze zegt hier nu zelf dat er amendementen zijn die te ver gaan. Die kunnen aangenomen worden. Gisteren zei de vicefractievoorzitter van NSC hier in een debat dat de aanbeveling om bij wetgeving een afkoelperiode in acht te nemen overgenomen wordt. Dan kun je hier nu niet zeggen: tja,

maar deze wet regelt het goed voor nieuwe huurders. Correct, maar dat heeft ook een andere kant. We hebben nu of morgen geen idee hoe de wet eruitziet als er gestemd wordt. Er zitten namelijk — wat zal het zijn? — dertig seconden tussen stemmen over het laatste amendement en stemmen over de wet. Hoe serieus neemt de fractie van NSC zichzelf in al die mooie teksten over het in acht nemen van aanbevelingen van commissies en de rechtsstatelijke toetsing van beide partijen? Toch nogmaals mijn vraag. Als mevrouw Welzijn zegt: ik neem die nog even mee terug naar mijn fractie, dan ben ik ook blij. Laten we met elkaar de zorgvuldigheid in acht nemen die NSC zelf ook altijd zegt na te streven.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Zorgvuldigheid is zeker belangrijk, maar ik herhaal ons standpunt: wij vinden het ook belangrijk om duidelijkheid te geven aan een grote groep burgers die al jaren tegen een probleem aanloopt. Die duidelijkheid willen wij graag snel geven.

De heer **Flach** (SGP):

Dank aan collega Welzijn dat ze een inkijsje geeft in haar adviezen. Daarin is zij de enige, dus daarmee lok je ook wat vragen uit. Ik heb een heel specifieke vraag over de nieuwbouwopslag. Ik hoor mevrouw Welzijn zeggen dat ze geen amendementen gaat steunen die ingrijpen op kasstromen. Alle amendementen waarin de nieuwe opslag wordt afgebouwd of afgebroken, zal u dus niet steunen. Mag ik daaruit afleiden dat u amendementen die de nieuwbouwopslag doortrekken over de hele looptijd van de woning, of die eigenlijk gewoon eeuwigdurend zijn, zoals we dat hebben genoemd, wel zal steunen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik vind het belangrijk om te bekijken wat er gebeurt. We hebben op dit moment best een uniek probleem. Dat drukken we uit met het woord "wooncrisis". Dat hebben we op deze manier nog niet eerder aan de hand gehad. We gaan daarmee aan de slag. We zetten een oplossingsrichting in. We zullen moeten kijken wat er gebeurt, stapje voor stapje, zoals ook meneer Madlener van de PVV aangeeft. Dan moeten we kijken wat je gericht moet inzetten om bij te sturen, of misschien wel los te laten. Dat kan twee kanten op werken. Ik vind het niet nodig om het aan de voorkant al helemaal open te zetten. Ik vind het belangrijk om het perspectief te bieden en om onze goodwill te laten zien aan de markt, ook om daarmee het vertrouwen van de markt terug te winnen, maar ook om de vinger aan de pols te houden zodat je niet meteen te veel aan de voorkant weggeeft. Als bij de evaluatie blijkt dat het nodig is om het door te zetten, dan zijn we daar ook weer met z'n allen bij. Maar als blijkt dat het op dat moment niet meer nodig is, of dat er iets anders nodig is, dan zijn we er ook met z'n allen bij om op dat moment dat besluit te nemen.

De heer **Flach** (SGP):

Dan wil ik toch wijzen op het feit dat in de huidige wet een nieuwbouwopslag zit die in principe onbeperkt doorloopt. Ik begrijp uit het betoog van mevrouw Welzijn dat zij dat wil steunen. Er zijn een aantal amendementen die daar nog net iets verder in willen gaan en die een langere periode, tot 1 januari 2028, willen doorvoeren. Maar dat is eigenlijk

met diezelfde, onbeperkte looptijd. Ik wil vragen om vooral daar nog goed naar te kijken. Dit is meer een oproep. Hier hoeft niet eens een antwoord op te komen, maar we hebben nog een hele dag.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dat is exact wat ik aangeef: de startbouw van 2026 naar 2028 en de nieuwbouwopslag die bij die woningen hoort, door laten lopen.

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

Mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract geeft aan dat zij de motie van de heer Madlener gaat steunen en zelf nog een aantal moties heeft.

De **voorzitter**:

Dat is één motie.

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

Is dat één motie? Heel goed, dan heb ik dat verkeerd begrepen. Ik heb zelf in het verleden, op 14 november 2022, ook een motie ingediend. Die riep het kabinet op om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Het resultaat is u bekend. Mijn vraag aan u is als volgt. Moties zijn geen wet. We stemmen vandaag voor een wet en die wet is keihard. Die geldt. Het perspectief dat u zoekt, wilt u in moties vragen. Maar de wet gaat in. Hoe kunt u dus namens Nieuw Sociaal Contract hier met de wet instemmen en tegelijkertijd voor de investeringen zorgen? Daar heeft u namelijk totaal geen garantie op.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het woord "tegelijkertijd" komt ook niet bij mij vandaan. Ik heb aangegeven dat er op verschillende momenten in de tijd verschillende activiteiten nodig zullen zijn om op een termijn van acht tot tien jaar datgene wat we nu "een wooncrisis" noemen, weer "een gezonde woningmarkt" te kunnen noemen. Ik ben dus zeker niet op zoek naar een bigbangoplossing. Ook dat heb ik twee keer genoemd. Ik ben op zoek naar de start van een oplossing, er kort bij blijven met elkaar, bijsturen waar nodig en op gezette momenten ingrepen ontvouwen die de oplossing dichterbij brengen.

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

Dat betekent dus dat u de scenario's, die ook door de minister geschetst zijn, dat er de komende jaren tussen de 20.000 en 160.000 huurwoningen uitgepand kunnen gaan worden, erkent, zo zeg ik via de voorzitter. U zegt dan ook: ik zie dat, maar daar hoeft nu niks aan gewijzigd te worden. U erkent dan ook dat de investeerders die gisteren die brief hebben gestuurd "wij kunnen hier niet mee uit de voeten" zeggen, maar dat we daar niet per se iets mee hoeven te doen. In beide gevallen vraag ik u, via de voorzitter: ziet u dat? Dan zegt u dus: "Ik erken dat. Wij hoeven daar nu niet per se wat aan te doen en we hoeven deze wet ook niet weg te stemmen. We gaan gewoon in de toekomst kijken hoe zich dat ontwikkelt. Dan zien we dan wel weer verder."

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het gaat in ieder geval over monitoren kort bij. Dat is dus geen tweejaarlijkse monitor en op dat moment eens kijken wat er aan de hand is. Het gaat om een monitor kort bij. Wat betreft uitponden: ja, dat gebeurt nu al. Voor een deel zal dat normalisatie zijn. Dat is vandaag, en ook maandag, vele malen aan bod gekomen. Je wilt niet dat dat doorslaat. Maar dat willen de verkopers zelf ook niet. Als verkopers met z'n allen, tegelijkertijd, al hun woningen in de verkoop gooien, dan gaan er namelijk weer hele andere mechanismen optreden. Dan ben je jezelf en elkaar aan het beconcurreren. Dat kan trouwens heel gezond zijn voor degene die een woning wil kopen.

De vraag is ook: aan wie zal er verkocht worden? Is dat iemand met een middeninkomen? Zijn dat twee mensen, die samen een huis kopen en vervolgens allebei een woning achterlaten? Of laat een van de twee een woning achter? Het leven is fluïde. Het is niet zo dat je een stand hebt die je in een dashboard kan vastprikken waarmee je kunt gaan bedenken wat er allemaal gaat gebeuren. Als wij woningdelen makkelijker maken en als wij ervoor zorgen dat ook alleenstaanden een woning kunnen kopen — dat bedoel ik met dat op meerdere momenten langs de tijdlijn verschillende ingrepen gedaan moeten worden — dan kunnen er weleens mechanismen optreden die wij noch afgelopen maandag, noch vandaag, noch volgende week kunnen zien aankomen. Het leven is niet alleen maar voorspelbaar.

De **voorzitter**:

Het laatste puntje op deze interruptie.

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

Ik herken dat ook. Ik ben al ruim twee jaar woordvoerder op dit terrein. Ik doe heel veel voorstellen voor hoe we die kleine puntjes met elkaar kunnen verbeteren. Dit gaat over een wet die hard ingrijpt. Daar ging mijn vraag ook over. Natuurlijk gaan we niet twee jaar wachten met een evaluatie. Op het moment dat er effecten zijn — ze zijn er nu al, zeg ik tegen mevrouw Welzijn, want de investeringen zijn nu al opgedroogd — is het toch heel erg gek dat we daarop wachten en het niet als one package doen, wat er dan voor nodig is om de investeringen te garanderen. Zeker als we over een halfjaar zeggen "we moeten dat wel", zijn het hele lange wetgevingstrajecten voordat dat gewijzigd is. Daar gaan jaren overheen. Dat is de realiteit hier in de Kamer. Het duurt jaren voordat we wetten gewijzigd hebben. Dat zien we ook aan deze wet.

De **voorzitter**:

Uw vraag? Of was het een opmerking?

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

Mijn vraag is: is het wel een goed idee om dat per motie te doen? Moet dat niet in de wet worden opgenomen? Want het kan weleens heel lang duren voordat we hier wetten gewijzigd hebben.

De **voorzitter**:

Kort, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik doe het per motie. Ik denk dat dat voldoende moet zijn, omdat ik reken op de scherpste van 150 personen in deze Kamer. We hebben genoeg instrumentarium om in te grijpen en de markt moet ook z'n werk doen.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Welzijn. Uw termijn is klaar, toch?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja.

De voorzitter:

Heel veel dank. Dan heeft de heer Grinwis altijd een sprintje op het eind. Nee? O, een punt van orde.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, een puntje van orde. Nu zijn we allemaal nog vers en fris, dus ik denk: ik doe het voorstel nu.

De voorzitter:

Spreekt u voor uzelf, alstublieft.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De dag is net begonnen, toch? Om het even expliciet te maken: tijdens de afgelopen regeling van werkzaamheden hadden we een voorstel, maar dat was meer een soort subvoorstel, dat we niet hebben afgerond. Het voorstel is om morgenmiddag eerst te stemmen over de amendementen en dan morgenavond, als we toch nog een stemming hebben, over de wet. Dat doet niet helemaal recht aan het verzoek van mevrouw Keijzer en de heer De Groot, die het verder willen uitrekken, maar mijn ordevoorstel is om morgenmiddag bij de reguliere stemming te stemmen over alle amendementen en de moties en dan 's avonds over de wet.

De voorzitter:

Ik mag u volgens mij niet weigeren een punt van orde te maken, maar mij lijkt het geëigende moment om dat morgenmiddag bij de stemmingen aan te vragen. Als u erop staat, kunt u het punt van orde nu maken en dan doe ik een rondje.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het voorstel is gisteren officieel bij de regeling van werkzaamheden gedaan. We zitten nu gezellig bij elkaar en kunnen dat volgens mij nu afstemmen.

De voorzitter:

Als u daarop staat, doen we een kort rondje. Mevrouw Keijzer.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dit is toch wel vrij wonderlijk. Dit is iets wat morgen bij de regeling moet gebeuren. Dat is de normale gang van zaken. Dit is niet even een puntje van orde tijdens een debat. Dit gaat over de plenaire agenda.

De voorzitter:

Dat is geen steun.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik snap wat mevrouw Keijzer zegt. Tegelijkertijd denk ik dat het lastig is om op een andere plek de plenaire agenda te bespreken dan in de plenaire zaal bij een plenair debat.

De voorzitter:

Even kort: steun, geen steun.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik steun op zich het voorstel. Het enige is dat er morgenavond een debat gepland staat dat heel erg laat gaat worden als ik naar de spreektijden kijk. Ik denk dat het wel goed is om te weten of dit een verstandig voorstel is en of er partijen zijn die denken "we gaan een hoofdelijke stemming over het wetsvoorstel aan sich aanvragen". Als dat zo is, kun je misschien beter aan het einde van de middag de stemming organiseren.

De voorzitter:

Ik noteer steun voor het voorstel.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik hou het kort. Steun.

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

Steun. Volgens mij is dit juist een gebaar om wat meer tijd te nemen voor de stemming. Ik denk dat het sympathiek zou zijn als dit ook vanaf de andere kant omarmd wordt.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Steun.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij kan dit niet als echte regeling gelden, maar ik steun het voorstel wel.

De voorzitter:

Volgens mij telt dit dan wel. De heer De Groot was eerst, dan de heer El Abassi.

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

Het komt niet eens in de buurt bij de aanbeveling van een week vanuit het rapport van de parlementaire enquête, dus geen steun. Zeker niet.

De heer **El Abassi** (DENK):

Als het helpt om alles morgen in stemming te krijgen, steun.

De heer **Madlener** (PVV):

Ook steun.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):
Steun. Ik heb net gehoord dat hier behoefte aan is.

De voorzitter:

Oké. Dan gaan we dat exact zo doorgeven. Er is een meerderheid voor het voorstel van de heer Grinwis. Dat geven we zo door. Aan wie geven we dat door? Dat gaan we zo doorgeven aan de Griffie plenair. Het is voor mij de eerste keer dat ik zoiets doe.

De minister heeft 25 minuten. Dan zitten we op ietsje na 21.30 uur, ietsje daarna. Dan vragen we de minister wel om op tijd te komen. Anders is er een soort collegekwartiertje extra. Dat gaan we niet doen. Ietsje na 21.30 uur komen we weer bij elkaar voor de beantwoording van de minister.

De vergadering wordt van 21.08 uur tot 21.35 uur geschorst.

De voorzitter:

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties was al welkom geheten, maar dat doe ik nogmaals. Hij is nu namelijk klaar voor de beantwoording van de vragen van de Kamer in de eerste termijn. Ik wijs de Kamer erop dat we over dit onderwerp ook al een WGO en twee schriftelijke rondes hebben gehad. Veel vragen zijn dus reeds door de minister beantwoord. Ook de amendementen zijn eigenlijk al gewaardeerd. Zeg ik dat goed? Dat zijn ze niet allemaal, maar veel wel. Ik stel daarom voor de Kamer slechts zes interrupties te geven. Ik zie dat de heer De Groot daar bezwaar tegen heeft, of niet. Misschien wil hij het tot vier beperken, maar dat vind ik te streng.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat laatste heeft u goed ingeschat. Nee, ik heb juist betoogd dat ik heel weinig antwoorden op een aantal vragen heb gehad. Maar als de minister gewoon heel duidelijk is, dan heb ik er misschien maar vier nodig. Dat kan natuurlijk ook.

De voorzitter:

Ik vind vier interrupties te weinig. Laten we met z'n allen zes aanhouden en dan hopen dat we nog op een redelijk tijdstip naar huis kunnen gaan. Dan geef ik nu graag het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Minister De Jonge:

Dank u wel, voorzitter. Het is inderdaad waar dat we al heel vaak met elkaar over dit onderwerp hebben gesproken, dat we al heel veel vragen hebben beantwoord en dat we afgelopen maandag een heel goed en constructief WGO, wetgevingsoverleg, hebben gehad. Misschien is het goed om helemaal aan het begin even de orde van dienst door te nemen. Ik wil de beantwoording zo meteen uiteraard in een aantal blokken doen. Het eerste blok gaat wat mij betreft over de balans tussen de bescherming van de huurder en de bescherming van de investeringsbereidheid. Daarbij zal ik met name ingaan op de amendementen die aan dat punt raken. Het gaat om de nieuwe of gewijzigde amendementen die het meest aan dat punt raken. Ik zal ook ingaan op het persbericht van NEPROM en IVBN. Ik zal ingaan op de alternatieven die de VVD heeft aangereikt en op het overgangsrecht waar de SP naar vraagt. Dat wil ik dus in het

eerste blok doen. Het tweede blok wil ik besteden aan de ontwikkeling van de voorraad betaalbare huurwoningen en het perspectief voor investeerders. Daar is een aantal vragen over gesteld, namelijk over de fiscaliteit, het bouwen, het beter benutten en de monitoring op dat punt. Ook is er gevraagd hoe we omgaan met de inschattingen die er zijn rondom bijvoorbeeld het uitponden. Dat wil ik graag in het tweede blok doen. Daarna is er uiteraard altijd een blokje varia, anders kan een debat niet tot een goed einde komen. Dat blokje had ik ook nog een beetje liggen van afgelopen maandag, want daar kwamen we toen net niet helemaal aan toe. Die vragen beantwoord ik zo meteen.

Voordat ik met deze blokjes ga beginnen, behandel ik een paar punten vooraf, die met name over het waarom van deze wet gaan. Het is door velen van u gezegd: "Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor bestaanszekerheid." Dat wordt eigenlijk door alle sprekers uit de eerste termijn onderschreven.

De realiteit is helaas dat dat grondrecht de afgelopen jaren in de verdrukking is geraakt. Je zou misschien ook wel kunnen zeggen dat daar maar matig invulling aan is gegeven. Dat kan komen door een gebrek aan regie; we hebben wel heel veel regels, maar we hebben te weinig regels om mensen echt te beschermen. Het kan komen door een te groot vertrouwen in het idee dat de markt als vanzelf vraag en aanbod wel in evenwicht zou brengen. Het kan komen door een te groot geloof in het idee dat de toevallige optelsom van lokale besluiten als vanzelf wel een antwoord zou brengen op het nationale vraagstuk van "het voorzien in voldoende woongelegenheid", zoals onze Grondwet het formuleert. Eerlijk is eerlijk: de bevolking is inderdaad ook harder gegroeid dan we met elkaar aankunnen. Het resultaat is een fors woningtekort en een enorme schaarste aan betaalbare woningen. Er is te weinig gebouwd; er is te duur gebouwd. Dat betekent dat dat woningtekort zo fors is dat er dagelijks honderdduizenden mensen in de knel zitten. Dat zijn veel jonge mensen, die hun leven noodgedwongen in de pauzestand moeten zetten: ze moeten thuis bij hun ouders blijven wonen of het krijgen van kinderen uitstellen. Iedereen kent wel iemand die in die situatie zit.

Maar het is ook waar dat niet iedereen onder die schaarste gebukt gaat. 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. Daar zijn veel mensen de dupe van. Dat maakt het noodzakelijk om hier paal en perk aan te stellen. Het is ook eerlijk om te zeggen dat dat ergens pijn zal doen. Want als je iets probeert recht te trekken wat jarenlang scheef is gegroeid, kan het niet dat niemand dat voelt. Als niemand dat zou voelen, doen we het gewoon niet goed genoeg. Uiteindelijk is het bouwen van meer betaalbare woningen natuurlijk de echte, structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Maar die schaarste is morgen niet opgelost. Daarom is het noodzakelijk dat de overheid niet alleen meer regie voert op die bouw, maar ook meer beschermend optreedt richting de huurders die door de schaarste in de knel zijn gekomen. Daarom is dit Wetsvoorstel betaalbare huur noodzakelijk. Dit voorstel zorgt ervoor dat het WWS-puntenstelsel dwingend wordt en de middenhuur gereguleerd wordt. Daardoor gaat de huur uiteindelijk voor zo'n 300.000 huurders gemiddeld €190 naar beneden, deels direct, deels een jaar

na de overgangstermijn en deels per ingang van het nieuwe contract.

Voorzitter. Er is door heel veel leden veel gezegd over de cijfers waaruit blijkt dat zo veel huurders in de knel zijn gekomen. Ik ga ze zeker niet allemaal herhalen. Ik heb ze hier wel allemaal, maar ik ga ze om des tijds wille niet allemaal herhalen. Ik wil er een paar uit pakken die ik erg sprekend vind. Ten eerste is de vrije sector gegroeid van 415.000 woningen in 2015 naar 648.000 in 2021. Daarvan zijn de meeste woningen dure woningen. Want het dure segment is met 135% gegroeid en het middensegment slechts met 28%. Ik heb nog een ander voorbeeld om te laten zien dat die middensector steeds kleiner wordt en die dure sector steeds groter. In 2016 werd 80% van de vrijkomende, vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd, terwijl dit in 2022 nog slechts 45% was. In de G4 was het nog veel minder. Ik heb nog een ander voorbeeld waar dit heel erg uit blijkt. Je zag in de afgelopen jaren telkens dat bij een bewonerswissel de huur fors verhoogd werd. Dat ging om €100 in de jaren 2017 tot 2022, bij iedere huurderswissel opnieuw. In de G4 lag dat gemiddelde zelfs op €160, met een piek in 2018 op €230; dat gebeurt dus bij iedere huurderswissel.

Voorzitter. Zo kan ik nog wel eventjes doorgaan. Maar het punt is: als we niets doen, wordt het allemaal nog veel erger. Dat raakt gewoon aan de bestaanszekerheid van mensen. Dat was bij de verkiezingen terecht een belangrijk thema. Bij de vormgeving van dit wetsvoorstel is rekening gehouden met die bestaanszekerheid van mensen, juist omdat we weten dat dat tekort niet morgen is opgelost. Maar dat hebben we ook in balans gedaan. Die balans is namelijk noodzakelijk. Je kunt een huurwoning nog zo perfect reguleren, maar als die morgen niet meer wordt gebouwd of verhuurd ... In een niet gebouwde of niet verhuurde woning kun je niet wonen. We moeten er dus voor zorgen dat er uiteindelijk een redelijk rendement te halen is voor het verhuren van woningen. Ik denk dat wij die faire balans in dit wetsvoorstel hebben geprobeerd te vinden en naar mijn stellige overtuiging ook op een verdedigbare manier hebben gevonden.

Dat brengt mij bij het eerste echte blok met vragen. Dat gaat juist over de balans tussen de bescherming van huurders en de bescherming van de investeringsbereidheid. Alle amendementen heb ik al van een appreciatie voorzien, maar er is een aantal nieuwe of sterk gewijzigde amendementen ingediend. Daar wil ik mee beginnen. Daarnaast heb ik een aantal amendementen afgelopen maandag wel aangestipt, maar juist omdat die zo raken aan die balans, die ook door de Kamer belangrijk wordt gevonden, wil ik ze nog een keer langslopen.

Ik begin met het amendement op stuk nr. 53. Dat was het amendement op stuk nr. 43. Dat amendement is van D66, CDA en CU, en strekt ertoe om wettelijk te borgen dat het bouwen en beheren van middenhuurwoningen, niet-DAEB, voor woningcorporaties ook valt onder hun volkshuisvestelijke taak. Ik wil graag het oordeel aan de Kamer laten, omdat ik denk dat het gewoon terecht is om dit te benoemen als een taak voor woningcorporaties. Het punt is wel als volgt; ik denk dat daar ook op gewezen is. Eer dit daadwerkelijk effect heeft in de zin dat ook de corporaties makkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen, zullen we wel het construct, het DAEB-construct — dat zijn de diensten

van algemeen economisch belang — op een goede manier moeten inrichten voor het verhuren van de middenhuur. Dat geldt niet exclusief voor corporaties, maar wat mij betreft, in de zin van een level playing field, voor iedereen die bereid is om middenhuurwoningen te bouwen. Daarover voeren wij overleg met de Europese Commissie. Ik heb u maandag geïnformeerd over de stand van denken. Zodra ik daar nieuws over heb, meld ik mij. Dit amendement gaat slechts over het benoemen van een taak. Ik vind het terecht dat u dat doet, dus ik laat het oordeel aan de Kamer.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 53 krijgt oordeel Kamer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

En toch, moet je dit niet eerst uitgediscussieerd hebben met de Europese Commissie voordat je het zo regelt? Ik meen mij te herinneren dat er in 2016 zelfs een parlementaire commissie hierover geweest is. Toen is ervoor gekozen om het veel meer te beperken. Nu rekken we via een amendement de taak van corporaties weer op. Ik krijg hier een unheimisch gevoel bij. Gaat de minister niet veel te snel door dit amendement oordeel Kamer te geven? Zou het niet verstandiger zijn om eerst de discussie met de Europese Commissie af te wachten?

Minister De Jonge:

Nee, ik denk dat u een aantal elementen door elkaar haalt. Dit gaat over de taak die woningcorporaties zouden hebben. Ik denk dat het juist de bedoeling van een meerderheid van de Kamer is dat woningcorporaties ook aan de slag gaan in de middenhuur. Dat is overigens al een tijd ook de inzet van het kabinet. Dit is eigenlijk de wettelijke codificatie daarvan. Dat lijkt mij verstandig om te doen.

Waar komt de Europese Commissie om de hoek kijken? Dat is bij de DAEB-ruimte, dus de dienst van algemeen economisch belang die je zou moeten vestigen, omdat er sprake is van marktfalen en je hiermee eigenlijk een construct gaat creëren om bijvoorbeeld naar achtergestelde leningen te gaan of naar een overheidsgarantie voor leningen. Omdat er bij zo'n construct sprake kan zijn van interveniëren in het level playing field, heeft de Europese Commissie daar een say in. Het gaat dus niet zozeer om de vraag welke taak je partijen toe zou bedelen; het gaat om de vraag hoe je omgaat met het vestigen van een dienst van algemeen economisch belang. Daarover zitten we midden in het gesprek. Dit amendement gaat ook niet daarover. Het amendement gaat over wat je verwacht van woningcorporaties, niet over een construct van geborgde leningen. Daar wil ik wel naartoe en daar willen corporaties ook naartoe. Marktpartijen willen daar ook naartoe, zij het — dat vind ik terecht van ze — dat ze zeggen: "Doe dat nou niet alleen voor corporaties, maar doe het ook voor marktpartijen die in datzelfde segment investeren. Behandel ze dus gelijk. Behandel corporaties gelijk aan marktpartijen." Dat vind ik een terechte claim van marktpartijen. Op die manier heb ik ook het gesprek met de Europese Commissie.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Maakt de minister die discussie met de Europese Commissie dan niet moeilijker, doordat deze wet door het reguleren

van middenhuur eigenlijk ingrijpt in de exploitatie van die huren en daarmee eigenlijk marktfalen organiseert?

Minister De Jonge:

Nee, zo kun je daar zeker niet over spreken. Marktfalen komt niet door deze wet. Integendeel. Tot een aantal jaren geleden was dat gesprek heel moeilijk te voeren met de Europese Commissie. Die vond altijd al, zeker toen er nog een heel liberale wind waaide, dat wij in Nederland een heel grote sociale sector hadden, zeker in vergelijking met het buitenland. Dat is ook zo en daar ben ik trouwens heel trots op. En die vond altijd al dat Nederland wel heel erg ruimhartig was voor corporaties. Nou, dat vind ik eerlijk gezegd helemaal niet. In het verleden ging daar misschien heel veel subsidie heen, maar dat is op dit moment helemaal niet zo. Men heeft alleen een voordeel door die achtergestelde leningen of die geborgde leningen die corporaties kunnen afsluiten.

Maar inmiddels zie je dat eigenlijk in alle landen de huurmarkt vreselijk in de knel zit en dat in alle landen in heel Europa beleggers de hand op de knip houden. Dat heeft alles te maken met de rentestijging en helemaal niet met de Wet betaalbare huur. En op dit moment zie je dus ook dat de Europese Commissie heel ontvankelijk is om daar toch wat aan te doen, eigenlijk veel ontvankelijker dan ik had gedacht. Dus ik dacht dat ik heel erg mijn best moest doen om daar binnen te komen en daar het gesprek hierover te openen, maar dat was helemaal niet waar. Het was een kwestie van een paar hele goede brieven schrijven en van een aantal andere lidstaten opporren en meenemen, en de ontvankelijkheid van de Commissie was daar. De komende tijd gaan we het verder uitwerken. Hoe zou het eruit moeten kunnen zien? Tot welk huurbedrag moet je bijvoorbeeld gaan? Dat gaan we de komende tijd allemaal uitvogelen.

Ik wil in ieder geval het volgende doen, want ik begrijp dat op dat punt wat zorg van de heer De Groot zit en dat snap ik ook wel. Ik wil voor de middenhuur geen onderscheid laten bestaan in of corporaties het bouwen of marktpartijen het bouwen. Als het gaat over zo'n DAEB-construct voor de middenhuur wil ik juist dat er een level playing field is tussen marktpartijen en corporaties. Ik denk dat het voor beide van belang is dat men tegen gunstiger voorwaarden kan lenen.

De heer Madlener (PVV):

Ik heb er ook niet helemaal een goed gevoel bij, want dit nieuwe artikel zegt dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan het bouwen en beheren van middeldure huurwoningruimten. Nu weten we dat corporaties, zeker een aantal corporaties, al moeite hebben om voldoende sociale huurwoningen te bouwen en te beheren. Hun middelen zijn ook niet altijd toereikend. Ze hebben een heel grote taak om de bestaande voorraad te verbeteren, te "verduurzamen" met een vies woord gezegd. Dat was een politiek grapje. De woningcorporaties hebben hun handen vol en we begrijpen dat ze al moeite hebben om de huidige afspraken na te komen. Nu gaan we hier een extra taak wettelijk opdragen — want ik lees dit echt als een soort plicht — zonder dat we weten hoe het concurreert met de pensioenfondsen. We weten nog niet hoe het gaat met de financiering met die DAEB of niet. Ik vind het wel even een vlugger-tje, als ik het zo mag zeggen. Is de minister er echt zeker van dat dit niet tot problemen gaat leiden?

Minister De Jonge:

Een paar dingen daarover. Eigenlijk zie ik dit als een codificatie van afspraken die we reeds gemaakt hebben in bestuurlijke zin. Ik heb al de bestuurlijke afspraak dat corporaties ook middenhuurwoningen bouwen. Sterker nog, we willen er 50.000 bouwen tot en met 2030. Dat zal ingroeien zijn, want wat voor marktpartijen moeilijk uit kan, kan natuurlijk ook voor corporaties moeilijk uit in die middenhuur. Men heeft daar niet het DEAB-construct dat men heeft voor de sociale huur, dus men moet tegen dezelfde voorwaarden geld lenen. Dat is een. Het tweede is dat het voordat dit echt een vlucht zal kunnen gaan nemen natuurlijk wel geweldig zou helpen als je dat DEAB-construct wel hebt, maar zo ver is het nog niet. Het derde is dat we al eerder hebben besloten dat die markttoets aanvankelijk opgeschort zou worden en vervolgens afgeschaft zou worden. Dat was per amendering in de Kamer. Dat maakt al dat we als wetgever helemaal niet meer tegen die corporaties zeggen: je moet dit eigenlijk niet willen doen. We zeggen eigenlijk "je moet dit wel willen doen" en dat wordt gecodificeerd met dit amendement. Voor het echt een vlucht zal kunnen gaan nemen, is mijn inschatting, zou je eigenlijk dat DAEB-construct nodig hebben. Dat is een. Welke financiële mogelijkheden corporaties hebben, ook ten opzichte van al de andere opgaven die ze hebben, wisselt heel sterk per corporatie. We rekenen natuurlijk ieder jaar goed door of men die Nationale Prestatieafspraken daadwerkelijk kan nakomen. Nogmaals, dat wisselt. Sowieso voor de komende jaren is er voldoende investeringsvolume bij corporaties, maar je ziet dat men het bij met name corporaties in het westen van het land al voor 2030 moeilijk gaat vinden voldoende investeringsvolume te hebben. Tegen die tijd zijn er weer allerlei oplossingen te bedenken en die zullen misschien ook nog wel moeten worden aangebracht. Daar doet dit voorstel allemaal niets aan toe of af, is mijn stellige overtuiging.

De heer Madlener (PVV):

We kunnen er dus van uitgaan dat dit op geen enkele manier zal leiden tot tekorten bij corporaties om de sociale huuropgave te financieren. Daarbij staat ook nog in het amendement dat dit bijdraagt aan — er staan allemaal cijfers — 30% sociale huurwoningen, ten minste 37% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen of ten minste 40% middenhuurwoningen. Dat gaat allemaal over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daar gaan we het nog over hebben. Ik heb dus ook wel het idee dat dit hier wel een beetje snel doorheen komt en daar heb ik toch mijn bedenkingen bij.

Minister De Jonge:

Deze wet gaat over de middenhuur en onderdeel van de voorraadontwikkeling is dat er middenhuur gebouwd gaat worden. Dat moet door marktpartijen en dat moet ook door corporaties. Dat vinden we eigenlijk al een hele tijd. Ik zie dit amendement eigenlijk als codificatie van die verwachting jegens corporaties dat men daar ook aan bijdraagt.

De heer El Abassi (DENK):

Ik herken de zorgen van de heer Madlener. De woningcorporaties hebben hun handen nu al vol als het gaat om sociale huurwoningen. Of het is inderdaad mogelijk, en dan vraag ik me af waarom het op dit moment al een heel moeilijke opgave is om het met de sociale huurwoningen

de juiste richting op te krijgen, of het is niet mogelijk. Ik zou de minister willen vragen of er een onderbouwing van is of een onderzoek is gedaan naar of het wel mogelijk is om dit echt volledig bij de woningcorporaties te integreren, en zo ja, of hij dat kan delen met ons.

Minister De Jonge:

We hebben natuurlijk veel eerder, in de Nationale Prestatieafspraken bijvoorbeeld, afgesproken dat corporaties ook hun fair share doen van de middenhuur. Waarom hebben we dat afgesproken? Omdat we juist in wijken met alleen maar sociale woningbouw ook vaak een ovenwichtige samenstelling zien. Corporaties zeggen vaak dat ze ook middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen nodig hebben om zo'n wijk een daadwerkelijke afspiegeling te laten zijn van de samenleving in plaats van een al te eenzijdige samenstelling te laten hebben. Dus corporaties willen dat graag, wij willen dat graag en die bestuurlijke afspraak hebben we al gemaakt. Het lijkt nu net alsof ik de indiener van dit amendement ben, maar ik was de indiener van het wetsvoorstel. De indieners van het amendement zitten in de zaal. Ik probeer hier alleen maar een duiding te geven aan het amendement zoals ik het zie. Ik denk dat dit gewoon een codificatie is van iets wat we al in een bestuurlijke afspraak hadden staan. Het is ook verstandig. Het gaat pas echt vliegen met de middenhuur en de corporaties als we ook in staat zullen zijn een vergelijkbaar DAEB-construct dat nu geldt voor de sociale huur, voor de middenhuur te maken, en dan niet alleen voor corporaties maar ook voor marktpartijen.

De heer Flach (SGP):

Ik ben wat trager van begrip, maar ik heb dezelfde zorgen als de heer Madlener en de heer El Abassi. De minister geeft aan een duiding te geven zoals hij het ziet, maar het gaat hier om een wetstekst als deze wordt aangenomen. Daar staat in dat "een toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan". Daarin zit precies mijn zorg, want met die nieuwe Wet regie zijn de corporaties niet alleen het gaspedaal, maar mogelijk ook het rempedaal van die 1 miljoen woningen waar we naartoe moeten. Er zijn vooral in het westen van het land corporaties die moeite hebben om te voldoen aan 30% van die woondeals. Daar zijn voorbeelden van. Als deze taak er dan nog bij komt, dan wordt de corporatie echt een remmende factor in het behalen van die 1 miljoen woningen. Is de minister dat met mij eens of maak ik ergens onderweg een denkfout?

Minister De Jonge:

Dan heeft u een heel orthodoxe interpretatie van dit amendement, zou ik bijna willen zeggen. Ik zelf zit daar iets rekkelijker in, maar misschien is dat precies het verschil tussen onze denominaties. Ik zie namelijk dat corporaties in dit amendement wordt gevraagd om "in redelijkheid" bij te dragen. Wat is redelijk? Dat is wat je kunt. Als wij in staat zouden zijn om vervolgens voor de middenhuur een financieringsconstruct te maken zoals dat nu voor de sociale huur geldt — dat is dat DAEB-construct waarover ik met de Europese Commissie in gesprek ben — dan zullen corporaties in redelijkheid tot meer in staat zijn dan waartoe ze in staat zouden zijn zonder dat construct. Corporaties die goed in de slappe was zitten, kunnen in redelijkheid meer bijdragen aan middenhuur dan corporaties die daar nog verder van af zitten, want de primaire taak blijft natuurlijk gewoon

sociale woningbouw. Dus ik denk eerlijk gezegd dat u te veel leest in dit amendement, althans meer dan ik. Laat ik het zo zeggen, want uiteindelijk gaan de indieners natuurlijk over de interpretatie ervan. Ik zie hier een codificatie van iets wat we in bestuurlijke afspraken allang hebben vastgelegd, namelijk in de Nationale Prestatieafspraken, waarbij wij de verwachting hebben uitgesproken en ook gewoon de wederzijdse afspraak hebben gemaakt: beste corporaties, doe dat nou. En de corporaties willen dat ook om die wijken gemengder te maken en een betere afspiegeling te laten zijn van de samenleving. Ik denk dat dat juist een hele goede richting is.

De heer Flach (SGP):

Als het gaat om tekstexegese en de verschillen ...

Minister De Jonge:

Dan wilt u het, hoor!

De heer Flach (SGP):

... tussen de denominaties, dan lossen we dat vaak op met geloof. Maar hier zal eventueel een rechter of zullen juristen naar gaan kijken. Maar als de minister hiermee bedoelt dat corporaties hier eigenlijk niet gedwongen kunnen worden om meer te doen dan wat ze kunnen, dan stelt dat mij gerust, want dan heeft dat geen remmende werking.

Minister De Jonge:

Ja, zo zie ik dat inderdaad.

Voorzitter. Dan ga ik naar het amendement van de SGP over de overgangstermijn of eigenlijk een van de overgangstermijnen. Misschien moet ik dat toch weer even toelichten. Je hebt eigenlijk drie soorten overgangstermijnen. Dat is het amendement op stuk nr. 47. Dat was het amendement op stuk nr. 10. Je hebt drie soorten overgangstermijnen. Er zijn nu best veel huurwoningen die worden verhuurd in het lage segment, maar wel voor meer dan eigenlijk toegestaan zou zijn. Daar geldt geen overgangstermijn voor. Die gaan in een keer naar beneden bij het aannemen van de wet. Waarom is dat zo? Nou, het was voor deze verhuurders al heel lang bekend dat ze zich aan die wet, aan het woningwaarderingstelsel, hadden moeten houden. Dus kan dat ook in een keer. Dat vinden wij in overeenstemming met het eigendomsrecht. Dat zal ik straks ook nog toelichten.

Een andere overgangstermijn is voor woningen die eigenlijk in het lage segment verhuurd zouden moeten worden, maar die nu in het vrije segment zitten, dus of midden of hoog. Die moeten op enig moment naar het lage segment. Daarbij kiezen we voor een overgangstermijn van één jaar. Dan is er nog een derde categorie. Die zit nu in het vrije segment, en dat wordt straks de nieuwe gereguleerde middenhuur; dat is echt een nieuwe situatie. Vanuit het eigendomsrecht geredeneerd moet je de ondernemer daarbij ook meer handelingsperspectief bieden. Daarbij kiezen we voor een invoeringstermijn per ingang van het nieuwe contract. Dat kan dus een jaar zijn, twee jaar zijn, drie jaar zijn, of misschien wel tien jaar zijn, maar de ingangsdatum is het nieuwe contract. Dat zijn de drie overgangstermijnen.

Op de middelste categorie heeft het amendement van de SGP betrekking. Dat zegt namelijk: in het voorstel van de

wet stond één jaar; aanvankelijk hadden we een amendement ingediend om daar vijf jaar van te maken, maar omdat we in die weging toch vinden dat we de ondernemer en de huurder recht moeten doen, komen wij nu tot drie jaar. Dit is nou echt een wegingsaspect. Ik zelf vind één jaar fair en dus de beste afweging. Ik zal dat toelichten. Er zijn verschillende situaties, maar hoe gaat dat in de huidige wetgeving, dus in de wet zoals die tot vandaag geldt? Stel, je zit als huurder verlegen om een woning en je komt een woning tegen die je zou kunnen huren. Stel dat dat een hele kleine woning is waar een vrij forse huurprijs voor geldt en je vermoedt dat die woning eigenlijk een sociale woning is, maar je kent je recht niet of je durft je recht niet te halen. Dan stap je niet naar de Huurcommissie, maar denk je "ik ben allang blij dat ik een dak boven mijn hoofd heb, dus laat ik die €1.100, €1.200, €1.300, €1.400, €1.500 maar betalen", terwijl dit eigenlijk een sociale huurwoning had moeten zijn. Die ondernemer weet vaak wel — soms niet, houd me dat ten goede — dat de huurprijs veel te hoog is. Maar die denkt ook: als er niemand naar de Huurcommissie stapt, dan houden we het effe zo. Dat is die middelste groep.

Is het eerlijk om die huurder, die eigenlijk gewoon niet naar de Huurcommissie durfde te stappen, dan nog drie jaar die veel te hoge huur te laten betalen? Reken dat maar eens om. Stel dat die €200 per maand te veel betaalt. Dat is geen uitzondering. Ik denk dat dat eerder aan de lage kant is. Dan zou die huurder dus nog twaalf maanden die €200 te veel moeten betalen. Dan zit je op €2.400, maal drie jaar is €7.500. Dat is voor mensen met een laag inkomen natuurlijk best een hoog bedrag, zelfs als je dat uitsmeert over drie jaar tijd. Is dat eerlijk? Ik vind dat, eerlijk gezegd, niet eerlijk. Maar goed, je kunt daar een andere balans in aanbrengen. Als je uitgaat van die ondernemer, die wellicht te goeder trouw niet wist hoe de regels waren, dan zou je er ook op een andere manier mee om kunnen gaan. Alleen, dit is wel de reden waarom we het WWS dwingend hebben willen maken. Dat moet niet afhankelijk zijn van de durf van mensen om zelf naar de Huurcommissie te stappen.

De heer Flach (SGP):

Het kan verkeren. Maandag hebben we deze discussie ook al gevoerd en in de tussentijd heb ik me van mijn rekkelijke kant laten zien, maar de minister oogt hier toch wat dogmatisch. Ja, wat orthodox. Dus de rollen wisselen heel snel. Even alle gekheid op een stokje: dit is voor de SGP echt een belangrijk punt. Natuurlijk is er veel sympathie voor de huurders die te veel betalen. Ik kan tegenover de casus die de minister schetst, ook andere casussen zetten die veel minder zielig en heel rationeel zijn. Maar ik heb ook aandacht gevraagd voor de ondernemers die mogen rekenen op een betrouwbare overheid die ze een bepaalde rechtszekerheid biedt. Dan vind ik een overgangstermijn van een jaar voor het verkopen van een woning of het verlagen van een huurprijs, te kort. De verhuurder heeft dan geen handelingsperspectief. Je kunt het niet verkopen, want er zit een huurder in; je moet dus fors je verlies nemen. Je zit vaak nog in box 3, waar je ook al gepakt bent door eerdere belastingaanpassingen. Ik vraag de minister dus om juist in deze appreciatie toch iets rekkelijker te zijn en de drie jaar als een heel redelijk compromis te zien.

Minister De Jonge:

Het begrip "rechtszekerheid" vind ik een terecht begrip. Het is dus goed om dat te wegen in de casuïstiek. Misschien

kleurt dat ook een beetje door de bril waarmee je daarnaar kijkt, maar ik ken heel veel casuïstiek van huurders die niet naar de Huurcommissie durfden te stappen, en ondernemers die toch moeten hebben geweten dat het bedrag dat ze vragen gewoon niet redelijk is. Als je het woningwaarderingsstelsel al niet kende, dan weet je toch dat je voor 50 vierkante meter geen €1.500 kunt vragen. Zo moeilijk is het niet om dat aan te voelen. Dan kun je niet zeggen: dat is nu eenmaal de markt. Je weet toch dat dat soort prijzen niet reëel zijn voor kleine woningen. Ik vind dat ik u met dat ene jaar overgangstermijn eigenlijk al flink tegemoetkom, hoewel ik dus het vermoeden heb dat in het gros van deze gevallen die verhuurder heel prima wist dat hij zijn woning te duur aan het verhuren was. Als je daar dan drie jaar van maakt, dan vind ik eerlijk gezegd dat de balans te veel doorslaat in het voordeel van de verhuurder, die eigenlijk wel beter had moeten weten, en in het nadeel van de huurder, die ook in de afgelopen jaren al veel te veel heeft moeten betalen. Om het enkele feit dat mensen niet de wetenschap hadden van een Huurcommissie of hier de durf niet voor hadden, zijn zij niet naar de Huurcommissie gestapt. In de balans zou ik één jaar gewoon beter vinden. Ben ik daar wat dogmatisch in? Ik vrees dat u gelijk heeft dat ik daar wat dogmatisch in ben, zeg ik via de voorzitter.

De heer Flach (SGP):

Ik ga toch maar even door, omdat dit toch echt voor een belangrijk deel zal bepalen hoe wij naar deze wet kijken. De minister zegt terecht: welke bril heb je op en welke casussen heb je tot je gekregen? In veel gevallen zal het zo zijn dat de huurder eigenlijk echt op achterstand staat en niet naar de Huurcommissie durft te gaan. Maar er hebben mij ook talloze voorbeelden bereikt waarin, door mensen met een goed inkomen, rationeel is afgesproken: "Deze kleine woning voor dit forse bedrag wil ik gewoon hebben. Ik kan het betalen en ik vind het een mooie plek, klaar." Die ondernemer heeft die woning bijvoorbeeld ook voor een hoge prijs gekocht en kan er niet van af, omdat a de huurprijs daalt en b er een huurder in zit. Dat zijn twee forse afslagen op de verkoopprijs. Je biedt als het ware de verhuurder geen handelingsperspectief doordat het maar een jaar is. Drie jaar zou redelijker zijn, omdat je daarmee gewoon meer gelegenheid biedt. De huurder kan natuurlijk ook gewoon, als die wet ingaat, besluiten om te zeggen: met deze wet in de hand ga ik om me heen kijken om te zien of ik iets anders kan vinden.

Minister De Jonge:

Ja, dat kan. Maar goed, u weet ook dat er niet zo heel veel mogelijkheden zijn op de huidige markt. Ik zie uw punt, hoor. Ik zie uw punt. Alleen, drie jaar is natuurlijk toch nog best heel lang. Als je dat even bekijkt vanuit het perspectief van iemand die iedere maand moeite heeft om qua geld het einde van de maand te halen, is dat best heel erg ingewikkeld. Dan vind ik drie jaar gewoon nog steeds erg lang. Het begon bij vijf jaar; dat is waar. U bent rekkelijk geweest of ontvankelijk voor argumenten. Daar reken ik zelf een beetje op. Daar hoop ik op. Maar als het gaat om de consequentie voor die groep — dat zullen denk ik zo'n 80.000 huurders zijn — is er nog steeds wel een fors verschil tussen een of drie jaar. Dat maakt veel uit. Dat maakt echt een verschil van een paar duizend euro voor deze mensen. Ik vind dat fors.

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

Ik maak van deze gelegenheid gebruik om toch even in de casuïstiek van de minister te duiken. Het heeft niet zozeer te maken met dit amendement, maar wel met hoe de minister in zijn casuïstiek de zaak neerzet. De minister zegt: als je een woning verhuurt van 50 vierkante meter, dan kun je wel een beetje aan je theewater aanvoelen — ik vertaal het even in mijn eigen woorden — dat dat niet pluis is. Dat zegt hij eigenlijk. Maar weet de minister dan ook dat het bouwen van middenhuurwoningen van 50 of 55 vierkante meter in Amsterdam, Rotterdam of Utrecht, nauwelijks uit kan? Voor de huurprijsgrens die de minister voorstelt plus die 10% kan dat gewoon nauwelijks uit. Deze casuïstiek tegt mij dus wel een beetje in dit gesprek in deze Kamer. Het lijkt alsof het heel vaak niet pluis is dat dat op dat moment toch de huur is die investeerders nodig hebben om ook zo'n woning met dat aantal vierkante meters te hebben. Ik wil graag dat de minister daarop reageert. Ik vind het namelijk een verkeerde voorstelling van zaken. Dat zou je als investeerder of verhuurder dan maar met je onderbuik moeten voelen.

Minister **De Jonge**:

Misschien moeten we twee dingen even uit elkaar halen. Ik wil in het volgende blok graag ingaan op de vraag hoe we investeerders en beleggers tegemoetkomen en welk perspectief we hen bieden. Daar is door meerdere partijen uitvoerig naar gevraagd. Dat wil ik graag goed construeren en onderbouwen. Dat doe ik dus zo meteen.

Dit ging eigenlijk over wat anders. De huidige situatie is: de huurprijs op basis van het puntenstelsel is afdwingbaar. Dat betekent dat de huurder zelf actie kan ondernemen door naar de Huurcommissie te stappen. Dat leek toen we dat jaren geleden invoerden een briljant systeem. Want als je vond dat je aanvangshuurprijs te hoog was, ook al woonde je er al, dan mocht je naar de Huurcommissie en dan kon je huurprijs naar beneden worden aangepast. Feit is dat de schaarste zo groot is en dat de nood van huurders zo hoog is dat heel veel huurders dat niet durven of dat niet doen, om welke reden dan ook. Er is ook een behoorlijk gebrek aan kennis over hoe dit werkt bij heel veel mensen; dat is ook eigenlijk wel logisch.

Mijn stelling is dat heel veel verhuurders ook eigenlijk wel weten dat dat niet gebeurt en dat zij daar ook een beetje op anticiperen. Je kunt de mazzel hebben dat de huurprijs hoog blijft en dat die overeind blijft, of je kunt de pech hebben dat iemand toch nog de weg naar de Huurcommissie weet te vinden binnen zes maanden, en dan gaat de huurprijs naar beneden. Is dat altijd zo? Nee, dat vind ik ook niet fair. Er zijn namelijk ook ondernemers die het fenomeen woningwaarderingstelsel niet kennen. Dat zal ook echt voorkomen. Het gebeurt dus echt niet altijd bewust; dat zeg ik niet. Maar ik denk dat het heel vaak wel degelijk bekend is. In dat kader heb ik het volgende gezegd in de richting van de heer Flach. Kijk, als je van plan was om je huurwoning, gewoon omdat het kan, vanwege de schaarste te gaan verhuren voor €1.500 of meer, omdat het nu eenmaal Amsterdam, Rotterdam of welke andere grote stad dan ook is, en als je tegelijkertijd weet hoe klein die woning eigenlijk is — ik heb 50 vierkante meter genoemd, maar je kunt aan nog op minder vierkante meters zitten voor nog meer geld — dan voel je eigenlijk toch wel aan je water dat dat niet met elkaar in balans is. Dat heb ik inderdaad gezegd. Dat je het kunt vragen ... Je kunt alles vragen; de schaarste

is zo ongelooflijk groot. In die grote steden kun je nu alles vragen. Maar is het daarom ook eerlijk? Nee, dat is het niet. Dat wil je herstellen. Alleen, het contract is nu zoals het is. Dan gaat volgens mij de discussie over wat je nou fair vindt in de balans tussen de ondernemer en de huurder. Daarin kiezen de heer Flach en ik vooralsnog voor een andere termijn. Het is, denk ik, zeker dat je ergens een termijn moet kiezen.

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

Voorzitter, ik ga geen interruptie doen, maar ik heb geen antwoord gekregen op mijn vraag. Ik wacht echter even af wat het vervolgentwoord is.

Minister **De Jonge**:

Ja.

De **voorzitter**:

Oké.

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

Mijn vraag ging helemaal niet hierover. Mijn vraag ging namelijk over ...

Minister **De Jonge**:

Die ging over het volgende blok. Ja, daar kom ik zo meteen op.

De **voorzitter**:

Oké.

Minister **De Jonge**:

Dan ga ik naar het volgende amendement en dat is het amendement van DENK. Dat gaat over de verhoging van de puntengrens. Dat was het amendement op stuk nr. 58.

De **voorzitter**:

Excuus, minister. Wat is het oordeel over het amendement op stuk nr. 47?

Minister **De Jonge**:

Met alle balans en mildheid et cetera ga ik toch het oordeel ontraden geven, omdat ik op dit moment de balans in het wetsvoorstel toch beter vind dan de balans die wordt gevonden na aanneming van dit amendement.

De **voorzitter**:

Het amendement op stuk nr. 47 wordt ontraden.

Minister **De Jonge**:

Dan het amendement op stuk nr. 58. Dat is een subamendement op het amendement op stuk nr. 14. Het is een amendement van DENK en het verhoogt de puntengrens tot 250 punten. Dat vind ik niet goed te rechtvaardigen, juist weer vanuit dat eigendomsrecht geredeneerd waarin ook staat dat een interventie wel proportioneel moet zijn. Welk

deel van de groep middeninkomens is op dit moment in de knel geraakt en voor welke groep betekent dit wetsvoorstel ook een oplossing? Ik denk niet dat het nodig is om alle huurwoningen te reguleren. Ik denk dat we met deze wet een heel substantieel deel reguleren, volgens sommigen ook een te substantieel deel. Dat vind ik dan weer niet, maar dit amendement gaat nog wel heel veel verder. Dan vind ik het ook niet meer goed te rechtvaardigen vanuit het oogpunt van het eigendomsrecht.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 58 wordt dus ontraden?

Minister De Jonge:

Ja. Dat waren de echt nieuwe of fors gewijzigde amendementen die raken aan die balans.

Dan heb ik nu nog een aantal elementen die vandaag genoemd zijn of die ook afgelopen maandag heel pregnant naar voren kwamen en die ook zo raken aan die balans dat ik die wil nalopen. Ik begin dan met de labels. Daar heeft de heer De Hoop een amendement over geformuleerd en daar heeft mevrouw Welzijn een vraag over gesteld. Ik wil beide hier beantwoorden. We hebben bij die labels heel goed gekeken naar hoe je nou een gedragsprikkel in zou kunnen bouwen die zorgt dat je wordt geprikkeld om versneld afscheid te nemen van die slechte labels en om de woningen te gaan verduurzamen. Hoe kun je nou, als je verduurzaamd hebt, dat ook weer terugverdienen? Daar is heel veel discussie met de sector over geweest. Je kon aan de genoemde zorgen horen wat ongeveer de vastgoedportefeuille was van degene die je sprak. Dat is natuurlijk ook logisch, want iedereen rekent ook voor zichzelf door wat dit nou betekent. Dat heeft ons doen besluiten tot het evenwicht zoals het in het huidige voorstel zit.

Maar ik zeg er ook iets bij. Deze discussie heeft namelijk wel een geschiedenis van volgens mij een jaar of twee, namelijk met een aangenomen motie die zegt dat er eigenlijk een tochtkorting zou moeten komen. Ik denk dat Grinwis daar de veroorzaker van is geweest. Samen met Bontenbal, denk ik. Dat zou eigenlijk een soort boete moeten zijn voor huizen die nog enkel glas hebben. Die is eigenlijk ook bedoeld als gedragsprikkel. Bij de begrotingsbehandeling is dat later herhaald vanuit GroenLinks-PvdA. Ik dacht ook weer met de ChristenUnie en D66, in dit geval. Er werd gezegd: wij willen echt dat enkel glas een gebrek is waarvoor je naar de Huurcommissie kunt en waarvoor de huurder dus eigenlijk een soort strafkorting krijgt op de huur. Daar was ook een Kamermeerderheid voor. Tot twee keer toe heb ik dus met Kamermeerderheden bestellingen gekregen om die tochtkorting te gaan introduceren. Ik heb me daar tot op heden eigenlijk met hand en tand tegen verzet, omdat mijn redenering was dat enkel glas iets minder integraal iets zegt over de energieprestatie van een woning dan het label. Dat is één. Twee: ik vind dat we daar in het WBS eigenlijk voldoende antwoord op vinden. Volgens mij is het amendement van de heer De Groot op mijn reactie dan weer het antwoord. Ik lees dat antwoord zo: oké, we laten die tochtkorting en die gang naar de Huurcommissie zitten, maar dan willen we wel dat former vanuit dat WBS blijkt dat we die slechte labels niet willen en dat ze zo snel mogelijk moeten worden verbeterd. Dat vind ik een ruil waarmee ik uit de voeten kan. Mijn overtuiging is dat ook de sector daarmee uit de voeten kan. Dat zal weer niet

voor iedereen gelden. Zo is het in deze werkelijkheid natuurlijk altijd, maar ik ga hierin mee. Ik wil het oordeel hierover dus aan de Kamer laten, omdat het ook een reactie is op tweemaal toe aangenomen moties waarvan ik de uitvoering gewoon niet verantwoord vond. Dit is een verantwoord invulling van eigenlijk hetzelfde doel, het past goed binnen het stelsel en het belast de Huurcommissie niet onnodig. Ik ga het oordeel hierover dus echt aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 54.

Minister De Jonge:

Dat is het amendement op stuk nr. 40.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 40 krijgt oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Dat introduceert dus een aantal extra minpunten voor slechte ... Nee, sorry, het is het amendement op stuk nr. 54! Het was 51, 46, 40, 30 en 22. Dit amendement heeft dus best een historie.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 54 krijgt van de minister oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Het komt, vrees ik, doordat de heer De Hoop erg enthousiast is rondgegaan met dit amendement en doordat meerdere partijen hebben meegetekend. Er is inmiddels een intimiderende lijst van ondertekenaars.

Dan de vraag van mevrouw Welzijn. Zij vindt eigenlijk dat je niet alleen die minprikkel moet doen, maar dat je juist ook die plusprikkel eigenlijk wat beter tot zijn recht moet laten komen. Dat hebben we nu voor de echt hoge labels gedaan, maar mevrouw Welzijn zegt: zou het eigenlijk niet fair zijn als je ook nog punten toekent aan het gewone label A — dus niet met al die plussen erbij maar voor het gewone label A — en aan het label B? Daar kan ik wel mee leven. Als je het bescheiden houdt, dus als het een bescheiden plus is, kan ik daar wel mee leven. Als je een te grote plus doet, gaan omwille hiervan te veel woningen uit het gereguleerde segment. Dat is ook altijd mijn reactie geweest richting de sector, die dit heel graag wil. Ik weet dat IVBN en NEPROM dit heel graag willen. Met deze kleine interventie zou dat niet het geval zijn. Ik kan daar dus vorm en inhoud aan geven. Dat mag per amendement. Dat mag ook per motie. Sterker nog, wetgevingstechnisch gezien is een motie eigenlijk mooier. Overigens kan ik het ook per toezegging doen, want we kunnen zelf dat besluit vormgeven.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb daar wel moeite mee, omdat wij ons erg grote zorgen maken dat juist de lage inkomens, die een zuinige woning het meest nodig hebben, straks de minste kans hebben op een zuinige woning. Snap de minister die redenering?

Minister **De Jonge**:
Niet helemaal, als ik heel eerlijk ben.

De **voorzitter**:
Niet helemaal. Kunt u de vraag preciseren?

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ja, maar ik probeerde kort en bondig te zijn gelet op de tijd. Kijk, als je pluspunten geeft voor een zuinige woning, wordt die woning duurder. Je kunt dan beargumenteren dat de stookkosten lager worden. Maar we zien dat juist heel veel huurders met lage inkomens, die dus niet zo snel in zo'n woning komen, juist hun stookgedrag vaak al hebben aangepast. Dat is onze zorg bij pluspunten geven aan een zuinige woning.

Minister **De Jonge**:
Ik ben het met die redenering toch niet helemaal eens. Dat heeft te maken met de afspraken die we met corporatiesector hebben gemaakt. De corporatiesector is volle bak bezig met het verduurzamen en het verbeteren van woningen. En rightly so, want dat is heel erg nodig. We moeten van die E-, F- en G-labels af. Dat gaat in een heel rap tempo. We moeten woningen verder verduurzamen, zodat de energierekening naar beneden gaat. Dat gaat in een heel rap tempo. In die prestatieafspraken hebben we afgesproken dat voor zittende huurders het enkele feit dat hun woning wordt geïsoleerd gratis is. Dat leidt als zodanig pas bij een bewonerswissel tot een huurverhoging, maar niet voor de zittende huurders. Dat maakt dat ik hier eigenlijk niet zo heel erg beducht voor ben. Ik denk dat dit goed is. In de nieuwe aanvangsprijzen na verhuizing — de meeste huurders verhuizen niet — geldt inderdaad voor de nieuwe huurders dan wel dat door deze punten daarvoor een iets hogere huur kan worden gevraagd. Is dat erg? Dat denk ik niet. Dat is bij corporaties ook altijd weer goed besteed geld.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik snap die logica van de minister, maar er is ook een andere logica. Die andere logica is dat de mensen met de laagste inkomens de minste klimaatschade hebben aangericht. Tegelijkertijd gaat het meeste klimaatgeld naar hogere inkomens. Wat is hiervan het gevolg? Het gevolg is dat hoe lager je inkomen is, des te moeilijker het is om een zuinige woning te huren. Daarmee wordt klimaatbeleid dus nog onrechtvaardiger.

Minister **De Jonge**:
Ik noem nu toch ook weer even de Nationale Prestatieafspraken. Daarin staat nou juist dat we afscheid nemen van die E-, F- en G-labels. Dat is een hele forse investering. Het betekent namelijk dat zo'n woning enorm moet worden verduurzaamd. Er moet heel veel geld tegenaan. Dat gebeurt ook. Wie profiteren daarvan? Dat zijn de laagste inkomens, want die wonen in die woningen. In diezelfde prestatieafspraken is ook nog eens een keer afgesproken dat voor de huurders met de laagste inkomens de huren omlaaggaan. Daar hebben zij enorm van geprofiteerd. Dat gaat over 600.000 huurders met de laagste inkomens in de corporatiewoningen. Dat is een enorme groep, die er in het koopkrachtbeeld enorm op is vooruitgegaan. Waar is het geld van corporaties dus het meest naartoe gegaan? Ik zou

denken: juist naar de mensen met de laagste inkomens. De discussie die mevrouw Beckerman voert, is niet unfair; ik denk dat die ook terecht is. Die gaat eigenlijk meer over de vraag wie er nou gebruikmaakt van bijvoorbeeld alle subsidies die we hebben. Maar toevalligerwijs geldt voor de laagste inkomens in de corporatiewoningen dat voor hen nou juist heel goed wordt gezorgd. Ik denk dat er voor de laagste inkomens in een koopwoning voornamelijk het minst gezorgd werd, om het zo maar eens te zeggen. Voor hen is, onder andere na een amendement van de heer De Groot — eerlijk is eerlijk — de toegang tot het Warmtefonds verhoogd tot een inkomen van €60.000. Alle inkomens tot €60.000 betalen nu 0% rente. Zo betalen we eigenlijk met z'n allen veel mee voor de lage inkomens in een koopwoning. Dat doen we door 30% te subsidiëren en de rest tegen 0% rente te laten lenen voor alle inkomens tot €60.000. Ik denk dus, eerlijk gezegd, dat we het op dit punt nu heel veel beter doen dan een aantal jaren geleden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat klopt. Daar is ook best wel veel strijd en debat hier in de Kamer aan voorafgegaan. Feit blijft dat rapport na rapport toch duidelijk maakt dat er nog steeds een grote groep mensen in energiearmoede zit. De SP noemt dat liever gewoon armoede, want waarom zou je dat allemaal gaan opknippen? Die mensen hebben gewoon een hoge energierekening. Zou je dan niet — dat is onze redeneertrant — moeten zeggen: wacht eens even, een zuinig huis moet de norm worden; heel veel extra betalen waarmee je nieuwe ongelijkheid creëert, zou niet wenselijk moeten zijn?

Minister **De Jonge**:
Daarmee ben ik het op zich eens. Met de beweging die het amendement-De Hoop maakt, geef je dus verdere minpunten aan lagere labels. De mensen met lagere inkomens die in woningen met slechte labels wonen, hoeven dan minder huur te betalen. Met de toezegging aan mevrouw Welzijn, geef je juist een paar kleine plusjes aan de betere labels. Ik denk dat dat fair is, ook in de balans. Maar goed, alles is uiteindelijk een balanskwestie. Ik denk dat dat in de balans fair is. Ik beoordeel het natuurlijk ook in de context van de Nationale Prestatieafspraken. Had ik al eens verteld hoe enthousiast ik daar eigenlijk over ben? Ik zal nou stoppen met het uitserveren van dat evangelie.

Voorzitter, we gaan naar de dubbele WOZ-cap. We gaan nog iets verder de techniek in. Ik zie dat het iedereen buitengewoon boeit, dus we gaan nog iets verder de techniek in. De dubbele WOZ-cap komt voor in het amendement op stuk nr. 34, maar dat is inmiddels het amendement op stuk nr. 55. Ik zeg dat er even bij voor de administratie. Dat is een amendement van D66 en de ChristenUnie. Waarom heb ik daar moeite mee? Ik heb geprobeerd om dat zo goed mogelijk te articuleren in de brief. Dat heeft weer te maken met de balans. De werking van de cap is nu dat je de WOZ-waarde mag meetellen tot een zeker niveau. Vanaf dat moment mag je de WOZ nog maar voor 33% meetellen. Dat is het felbevochten compromis waar de heer Grinwis het over had. We telden de WOZ eerst niet mee, maar daarna wel. Dat is redelijk, denk ik. Waarom? Omdat het een regionale component introduceert in het woningwaarderingstelsel. De woningen in Amsterdam zijn natuurlijk duurder dan de woningen in het oosten van het land, dus het is terecht dat we dat enigszins mee laten wegen. Enigszins! Want toen we de WOZ hadden geïntroduceerd

in het woningwaarderingstelsel, zijn er ongelofelijk veel huurwoningen geliberaliseerd. Dat was eigenlijk helemaal niet de bedoeling. Althans, het was misschien wel de bedoeling, maar niet van iedereen; laat ik het zo zeggen. Toen is vrij rap weer gezegd: nee, dat moeten we toch aanpassen. We moeten de WOZ wel laten meetellen, maar slechts tot op zekere hoogte. Die zekere hoogte was 33%.

Wanneer gaat die cap in? Dat gebeurt aan het einde van de regulering. Die WOZ telt mee, telt mee, telt mee en dan aan het einde van de regulering gaat de cap in. Zo was het in het stelsel met de 142 punten dat we tot op heden hebben. Zo is het nu ook, nu we naar 186 punten gaan. Dit amendement zegt: nee, dat doen we niet; we laten het gewoon nog steeds op die 142 punten staan en bij alles daarna zetten we een cap op de WOZ, dus daar cappen we de WOZ-waarde. Dat betekent dat je voor alle middenhuurwoningen die daarna worden gereguleerd, dus tussen 142 en de 186, eigenlijk het verdienvermogen of het rendement fors naar beneden trekt. Dat is echt fors.

We hebben, zo snel als we dat konden, sommetjes gemaakt. Ik ga die er toch even bij betrekken. Het gaat dan over bijna 40.000 middenhuurwoningen die minder punten zouden krijgen dan in het voorstel dat hier voorligt, waarvan er circa 35.000 echt te maken krijgen met best een materiële huurverlaging. Bij 5.000 is dat enigszins, maar verwaarloosbaar, maar bij 35.000 is dat echt wel een materiële huurverlaging. De huurverlaging voor deze woningen is dan ongeveer 25%. Dat remt natuurlijk echt de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Dit amendement hakt er zó in voor het rendement van beleggers, dat ik dit amendement echt wel zou willen ontraden. Eerlijk gezegd zijn die sommetjes nog vrij vers. Die hebben de indieners niet kunnen betrekken bij de vormgeving van het amendement. Dit is dus geen verwijt. Zo moet u het niet horen. Maar ik ben hier wel echt beducht voor.

De achtergrond van het amendement snap ik wel, want dat is de vraag: worden niet te veel woningen die nu sociale huurwoningen zijn, straks vrije huurwoningen? Hoe zit dat eigenlijk? Mevrouw Beckerman vroeg daarnaar. In totaal groeit het socialehuursegment door dit voorstel met 108.000 woningen. Dat komt dus met name door het dwingend maken van het WWS en de uitkomst van de nieuwe punten-telling. Je zou kunnen zeggen dat het sociale segment met dit wetsvoorstel eigenlijk net zo ruim wordt bediend als het middensegment.

Er komen dus 108.000 woningen bij in het sociale segment. Dat is eigenlijk al verdisconteerd met de woningen die eruit gaan aan de bovenkant. We schatten dat nu in op 16.000. Het is moeilijk om precies te zeggen wat er alleen door die WOZ-cap komt, maar dat is onze berekening. 16.000 private woningen gaan naar het middensegment. Ze zijn dus niet plotseling vrij of ongereguleerd, want ze gaan naar het middensegment. De cap doet nog steeds wat de cap al deed, namelijk het vasthouden van woningen in het gereguleerde segment. Het is alleen inderdaad zo dat die WOZ eerst gewoon helemaal meetelt totdat je bij die cap bent, omdat de cap nu aan de bovenkant van het middensegment zit, in plaats van aan de bovenkant van het sociale segment.

We hebben nog een andere maatregel getroffen, namelijk de WOZ-capval. Die hebben we afgelopen maandag al besproken. Je kukelt door de WOZ-cap dus niet terug naar

een lager puntenaantal dan het einde van de gereguleerde puntenschaal. Er komen dus 108.000 sociale woningen bij. 16.000 woningen gaan van sociaal naar midden, maar zijn nog steeds gereguleerd. Dat is de balans.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Kijk, we moeten natuurlijk nog zien hoe snel dat dwingend maken zich in de praktijk materialiseert. Die huizen hadden eigenlijk al zo veel punten, maar daar is altijd te veel huur voor gevraagd. Dat maken we nu in orde. Ten opzichte waarvan bestaan die 40.000 in de initiële nieuwe som van de minister? Die cap bestaat namelijk al. Is het 40.000 ten opzichte van het wetsvoorstel van de minister? Ja, hoor ik hem zeggen, maar dat is dan iets fictiefs. We gaan er dan 40.000 afhalen. De feitelijkheid is dat er sinds twee jaar een cap is. Als je die handhaaft, heeft die geen materieel effect op de huidige voorraad, want het is al afgesproken. Het dwingend maken voegt inderdaad sociale huurwoningen toe, maar dat is puur ... Ik vind het wel lastig wat de minister hier doet. Bovendien weten we allemaal dat het bouwen van een nieuwe sociale huurwoning veel ingewikkelder is dan het bouwen van een middenhuurwoning met een huur van €1.100. Veel woningcorporaties moeten nu bijna eerst een woning verkopen voordat ze een woning kunnen stichten. Ik vind dus dat we op een best wel makkelijke wijze sociale huurwoningen laten ontsnappen uit een segment waaraan we heel moeilijk woningen kunnen toevoegen, materieel, per saldo, netto.

Minister **De Jonge**:

Maar materieel, per saldo, netto voegt dit wetsvoorstel nou juist 108.000 sociale huurwoningen toe. Materieel, per saldo, netto gaan er inderdaad zo'n 16.000 door de wijziging van de cap van het sociale segment naar het middensegment, maar die blijven nog steeds gereguleerd. Ik dacht dat we hier bezig waren met een zoektocht naar de balans, omdat we ons er allemaal zorgen over maken of de nieuw te bouwen woningen straks nog uitkunnen. Dit helpt in ieder geval niet voor die balans. Integendeel, want je trekt gewoon verdienvermogen uit de middenhuurwoningen. Sterker nog, je verlaagt de huren daarmee eigenlijk met 25% voor de middenhuur.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nogmaals, de 16.000 woningen die ontsnappen, zitten nu in het sociale segment. Die huur was al laag, is al omlaag gebracht of is niet meegestegen met de WOZ-ontwikkeling. Dat laatste zal waarschijnlijk het geval zijn geweest. De WOZ-waardeontwikkeling gebeurt buiten je huis om, op de markt. Als woningeigenaar heb je, om het zo te zeggen, geluk gehad. Je hebt pech gehad als je nog geen bezitter bent. Dat is het bekende insider-outsiderprobleem. Ik vind de situatieschets van de ontwikkeling dat bestaande huurwoningen eigenlijk worden losgelaten door de cap los te laten best wel gevaarlijk, gelet op hoe moeilijk het is om daadwerkelijk fysiek, dus niet met een soort truc door het dwingend te maken, woningen toe te voegen in het sociale segment. Ik bedoel het woord "truc" niet vervelend, maar je maakt wel iets afdwingbaar wat eigenlijk al zo was maar in de praktijk alleen niet goed geregeld was. Netto fysiek woningen bijbouwen in het sociale segment is hondsmei-lijk.

Minister De Jonge:

Jawel, maar voor wat we tot het sociale segment rekenen, is de huurprijs die wordt betaald bepalend, dus niet of de woning gisteren, twintig jaar geleden of tien jaar geleden gebouwd is. Met dit wetsvoorstel voeg je dus echt wel sociale huurwoningen toe, omdat de prijs van die woning gewoon sociaal is, waar die dat eerst niet was. Het voegt dus gewoon materieel sociale woningen toe. En inderdaad, er ontsnappen er 16.000, die niet naar het vrije segment maar naar het middensegment gaan. Ze kunnen daar niet uit ontsnappen, want ook daar zit uiteindelijk weer een cap. De vraag is gewoon of dat eerlijk is. Ik vind die vraag reëel, heb ik afgelopen maandag ook gezegd. Ik heb zelf ook zitten tobben over de vraag of er dan twee caps zouden moeten komen, of iets anders. Wij kwamen er gewoon niet uit hoe je dat voor elkaar zou moeten krijgen zonder de middenhuur te zwaar te belasten door de cap door het hele segment van de middenhuur te laten trekken. Dan kom je uit op de balansvraag: kan het straks nog uit in gebieden met een gemiddeld genomen hoge WOZ-waarde? Onze bezorgdheid is dat dat eigenlijk niet meer kan. Daarmee maak je de middenhuurwoning echt minder rendabel. Je moet erop rekenen dat dat iets doet met de bouw van middenhuurwoningen in grote steden, daar waar we ze juist zo hard nodig hebben.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

We worden het hier niet over eens. Feit is wel dat de heer Paternotte en ik erin geslaagd zijn om hier een amendement neer te leggen dat zowel uitvoerbaar is als juridisch steekhoudt en dat juridisch geen bezwaren heeft.

Minister De Jonge:

Klopt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De eerdere oplossing van de minister had die bezwaren eigenlijk wel. Dan is het inderdaad een afweging: hoe ernstig vind je het dat sociale huurwoningen wel of niet ontsnappen, ook afwegend hoe moeilijk het is om met bouw netto sociale huurwoningen nieuw toe te voegen? De minister zegt: het gaat om de prijs.

De voorzitter:

Wat is uw vraag?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

We agree to disagree. Dat is denk ik de conclusie, voorzitter. Ik denk dat ik het hierbij moet laten. De heer Paternotte zal dit varkentje waarschijnlijk nog veel vakkundiger wassen.

De voorzitter:

De minister mag antwoorden, maar dat hoeft niet.

Minister De Jonge:

Eén zin. In de wegging moet je denk ik ook willen betrekken, zeg ik uiteraard via de voorzitter, of het daarmee makkelijker of minder makkelijk is om nieuw te bouwen. Het antwoord is echt dat het minder makkelijk wordt, en fors minder makkelijk. Dat hoort wel echt bij die balans. Technisch valt

er overigens niets af te dingen op het amendement. Dat mag ook weleens gezegd worden.

De heer Paternotte (D66):

Een technisch "oordeel Kamer" en een inhoudelijk "sterk ontraden" is ongeveer wat ik hier hoor.

Minister De Jonge:

Ja, dat is eigenlijk wat ik bedoel.

De heer Paternotte (D66):

Op zich is de argumentatie duidelijk, maar het rekensommetje komt er natuurlijk nog even bij. Dat moeten we even gaan bestuderen. Als je het hebt over die 16.000 woningen vraag ik me het volgende af. Je zou zeggen dat de plekken waar die woningen snel doorschieten van het sociale segment naar middenhuur niet helemaal gelijk verdeeld zijn over het land. Valt daar iets over te zeggen?

Minister De Jonge:

Ja, dat is heel erg Amsterdams.

De heer Paternotte (D66):

Precies.

Minister De Jonge:

Dat is ook logisch. Daar drukt de WOZ-waarde het hardst omhoog. Maar goed, de keerzijde is ook waar. Het is ook best heel Amsterdams om te vragen: hoeveel nieuwe sociale huurwoningen krijgen we er nou eigenlijk bij door deze wet? Je kunt wel zeggen dat als érgens woningen boven de waarde worden verhuurd, dat in Amsterdam is. Dan zullen mensen zeggen: de markt bepaalt de waarde. Ik bedoel dat daar voor heel kleine woningen de hoofdprijs wordt gerekend. Dat zie je vooral in de hoofdstad. Daarom hebben we Amsterdam ook de hoofdstad genoemd. Alle effecten van deze wet schieten het snelst wortel in Amsterdam. Dat is echt zo.

De heer Paternotte (D66):

Voor zover dat voor het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel geldt, is dat een beredenering, neem ik aan. Het is niet zo dat we dat al weten.

Minister De Jonge:

Dat kun je niet een-op-een zeggen, maar het is natuurlijk wel de inschatting die we maken. Dat 16.000 woningen naar het vrije segment gaan, is ook nogal Amsterdams getoonzet. Ik denk dat ook Utrecht, Rotterdam en Den Haag zullen meedoen, maar vooral Amsterdam. Het kunnen bouwen van nieuwe middenhuurwoningen is in Amsterdam toevallig ook het duurst. Als je het verdienvermogen van die middenhuurwoningen ernstig belast, dan zul je dat ook weer het meest in Amsterdam voelen.

De voorzitter:

De minister heeft het amendement op stuk nr. 55 ontraden. De minister continueert.

Minister De Jonge:

Dan de nieuwbouwopslag. Er zijn twee amendementen die ik daarbij zou willen aanstippen. Het eerste is het amendement op stuk nr. 60 van CU en D66 over een nieuwbouwopslag voor twintig jaar. Het tweede is het amendement op stuk nr. 48 van de SGP over het verlengen van de nieuwbouwopslag tot start van de bouw in 2028, met een evaluatie in 2027. Hier gaat het ook weer om een nieuw evenwicht. Ik vraag met name de heer Flach op te letten hoe rekkelijk ik kan zijn. Ook dat heb ik in mij. Afgelopen maandag vond en zei ik nog dat dit eigenlijk een overgangsmaatregel is. De woningen die nu op de tekentafel liggen, moeten gebouwd kunnen worden. Die moeten niet terug hoeven naar de tekentafel om ze kleiner te maken, of om ze anderszins te laten passen binnen het nieuwe woningwaaideringsstelsel. Je wilt de vergunde woningen gewoon gebouwd hebben. Gisteren kwam daar een prachtig bericht van het CBS bij om te laten zien hoeveel vergunde woningen er eigenlijk in de pijplijn zitten. Dat zijn natuurlijk niet allemaal huurwoningen of middenhuurwoningen, maar het zijn er 180.000. Laten we die vergunde woningen alsjeblieft gewoon gaan bouwen. Dat scheelt een slok op een borrel. Daarmee kunnen we misschien de dip in de nieuwbouw beperkt houden.

De heer Flach zei: ga er maar van uit dat de marktomstandigheden van dit moment de businesscase van projectontwikkelaars en beleggers moeilijk inpasbaar maken, dus verleng die nieuwbouwopslag nou maar. Aanvankelijk had u 2030 in gedachten, maar u heeft er 2028 van gemaakt. Laten we hier nou in het midden schikken, zou ik bijna willen zeggen. Voor de zorg dat dat wellicht toch langer nodig zou zijn, heeft u ook een oplossing. Dat is namelijk: laten we in 2027 bekijken of het nog langer nodig is. Dat gaat dus over de datum van startbouw van woningen die in aanmerking zouden kunnen komen voor een Startbouwimpuls, of een nieuwe opslag, zo moet ik eigenlijk zeggen, van een 10% hogere huur die zij mogen vragen voor ...

Nu kom ik bij het andere amendement. Ik wilde namelijk zeggen: eeuwigdurend, voor de levensduur van die woning. Maar de eeuwigheid is sterk gerelativeerd in het amendement van de heren Paternotte en Grinwis. Zij hebben namelijk gezegd: kies daarvoor gewoon twintig jaar. Waarom is dat? Dat is omdat je niet wil dat je over twintig jaar nog moet uitleggen dat je vanwege het enkele feit dat een woning in deze jaren gebouwd is, tot in lengte van jaren die hogere huur zou moeten vragen. Ik ga ook met dat amendement mee. Ik vind dat veel mooier dan de staffel. De staffel was eigenlijk gewoon een veel lagere opslag geweest. Ik vind dit dus veel makkelijker uitlegbaar en inrekenbaar voor beleggers. Ik ga hier dus in mee. Dat doe ik in de hoop dat we tegen die tijd allang geen gereguleerde middenhuur meer nodig hebben, omdat we de schaarste dan dusdanig hebben opgelost dat de markt vanzelf vraag en aanbod in evenwicht houdt. Ik denk dat dat ook de hoop is die mevrouw Welzijn heeft uitgesproken. Dat zou natuurlijk fantastisch zijn. Ik ga voor beide gewijzigde amendementen dus het oordeel aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Zijn dat de amendementen op de stukken nrs. 60 en 48?

Minister De Jonge:

Ja, dat zijn de amendementen op de stukken nrs. 60 en 48.

De voorzitter:

Die amendementen krijgen beide oordeel Kamer. Ik weet alleen even niet wie eerder naar de interruptiemicrofoon liep. Mevrouw Keijzer zegt dat dat meneer Paternotte was.

De heer Paternotte (D66):

"Aan onze God en Vader komt de eer toe tot in alle eeuwigheid", Filippenzen 4:20. Ik vind het dus heel erg goed dat de minister hier aangeeft dat het niet per se hoeft te gelden voor de nieuwbouwopslag van deze minister.

Minister De Jonge:

Ook D66'ers kunnen een keurige christelijke opvoeding hebben genoten. Ik zie u heel verbaasd kijken, maar ik ben hier niet verbaasd over.

De voorzitter:

Ik vraag me af waar het mis is gegaan.

Minister De Jonge:

Ja, dat wel.

De heer Paternotte (D66):

Het was op de Dominee Sandersschool in Maarssen-Dorp. Maar dat geheel terzijde. Ik hoop dat ik op basis hiervan wellicht de heer Flach kan verleiden om een samenvoeging van onze amendementen tot stand te brengen.

De voorzitter:

Heeft u verder geen interruptie, meneer Paternotte?

De heer Flach (SGP):

Ik ben niet te koop voor één Bijbeltekst. Laat dat helder zijn. Ik ben wel benieuwd naar het volgende.

Minister De Jonge:

Of voor één bord linzensoep.

De heer Flach (SGP):

Ik wil de minister de volgende vraag stellen. Hij heeft beide amendementen positief beoordeeld. Stel dat ze beide worden aangenomen, hoe ziet hij de combinatie daarvan dan voor zich?

Minister De Jonge:

Ik zie dat als een forste tegemoetkoming in de richting van de IVBN en de NEPROM. Ik zal dat straks betogen in het volgende blok. Zij hebben beide gevraagd: wij willen een veel langere nieuwbouwopslag. Daarover heb ik aanvankelijk mijn aarzelingen geuit, maar ik heb mij rekkelijk betoond jegens uw amendement. Dat is om te laten zien dat ik dat ook in me heb, maar ook omdat ik wil dat die bouw aan de gang blijft. Dat willen we allemaal natuurlijk. Daarbij is dit wel echt de verzekering dat dat gewoon gaat gebeuren.

Tegelijkertijd, waar de nieuwbouwopslag in het voorstel van het kabinet eeuwigdurend is en dus voor altijd op die

manier gevraagd mag worden, zeggen de heren Grinwis en Paternotte, wat ik eigenlijk wel begrijp: over een jaar of twintig wordt het steeds moeilijker uit te leggen dat je voor de eeuwigheid die 10% hogere huur boven op het WWS mag vragen om het enkele feit dat die woning is gebouwd in 2024, 2025, 2026 of 2027. Dat snap ik ook wel weer. Ergens moet dat dus aflopen. Nou was er een hele intelligente staffel bedacht. Die was zo intelligent dat die nauwelijks meer uit te leggen was. Daarom vind ik dit beter.

Ik denk dat dit ook recht doet aan wat mevrouw Welzijn consequent in haar termijn heeft ingebracht: je reguleert nu omdat er schaarste is. Er is een noodzaak om te reguleren. Als die schaarste is opgeheven, vervalt ook de noodzaak van reguleren. Dit doet zelfs een beetje recht aan mevrouw Keijzer. Ik weet niet of mevrouw Keijzer dat wil horen. Zij vraagt: wat is de legitimatie van de inbreuk op het eigendomsrecht? Er is schaarste. Daardoor komen mensen in de knel. Dat biedt de legitimatie voor de inbreuk op het eigendomsrecht. Als die schaarste er niet meer is, is die legitimatie ook weg. Daarom zou je hopen dat die twintig jaar niet eens wordt aangetikt. Dat zou je hopen.

De voorzitter:

Meneer Flach, voordat u verdergaat, wil ik u erop wijzen dat dit uw laatste interruptie is.

De heer Flach (SGP):

Dat klopt, voorzitter. Dit is niet eens een interruptie, maar meer een poging om de collega's duidelijker te maken ...

De voorzitter:

We rekenen dit wel mee als interruptie.

De heer Flach (SGP):

Zeker. Dat is goed. De minister laat dus eigenlijk het door hemzelf geïntroduceerde eeuwige karakter van de nieuwbouwopslag los door dit positief te bejegenen. Als ik het goed beluister, is het amendement van Grinwis en Paternotte een subamendement op het amendement dat ik zelf heb ingediend. Daarmee verzwakt het eigenlijk datgene wat ik heb opgeschreven.

Minister De Jonge:

"Verzwakken" zou ik sterk willen relativeren, want je mag nog steeds twintig jaar die plus 10% inrekenen. Beleggers rekenen ook vaak in termijnen van twintig jaar. Dat is best een lange tijd.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Volgens mij eindigt deze wet niet over tien jaar. Of staat er in deze wet opgenomen dat wanneer de woningschaarste op dit en dit moment beëindigd is met dat en dat getal, deze wet vervalt? Ik begrijp de argumentatie van de minister niet. Waarom loopt hij nu weg voor zijn eigen wet ten nadele van het eigendomsrecht?

Minister De Jonge:

Daar begrijp ik dan weer helemaal niets van. Ik ga proberen het toe te lichten.

De voorzitter:

Een verduidelijking door de minister.

Minister De Jonge:

We hebben in de wet de evaluatiebepaling opgenomen dat deze wet iedere vijf jaar wordt geëvalueerd. Waarom reguleren we de middenhuur? Dat deden we eerst niet, althans voor 1989 reguleerden we alle huur en daarna hebben we het een hele tijd niet gedaan en nu gaan we het weer wel doen. De legitimatie voor de inbreuk op het eigendomsrecht — het eigendomsrecht is natuurlijk niet absoluut — is gelegen in de schaarste. Omdat er zo'n schaarste is die zo veel mensen in de knel brengt, is een publiek belang aan de orde. Daarom is het gelegitimeerd om in te grijpen, zij het bij wet voorzien en zij het proportioneel. Dat moet je beargumenteren en we beargumenteren dat vanuit de schaarste. Bij die evaluatie betrekken we of je die woningmarkt weer in evenwicht hebt weten te brengen met al die andere maatregelen die we nemen om de bouw te stimuleren et cetera.

Mevrouw Welzijn heeft in haar eerste termijn gezegd — daarom hebben we maandag ook deze discussie gehad — dat je eigenlijk moet willen sturen op dat 2% statistisch tekort. Dat is de basis van ons beleid. Dat aantal van 981.000 woningen is berekend op dat 2% statistisch tekort. Waarom is het 2% en niet 0%? Bij 0% zijn er ook regio's met onderdruk en dan kachelen de huizenprijzen in elkaar. Dat is heel onverstandig. Je moet dus eigenlijk willen sturen op 2% statistisch tekort. Als je dat zou hebben bereikt, en misschien nog wel ietsje eerder, vervalt de legitimatie voor het reguleren van de middenhuur. Dit doet geen afbreuk aan de wet, maar is juist onderdeel van de wet. Deze legitimatie voor de inbreuk op het eigendomsrecht is expliciet onderdeel van de wet. De evaluatietermijn van vijf jaar is ook expliciet onderdeel van de wet. Iedere vijf jaar opnieuw kijk je of reguleren nog noodzakelijk is. Uiteindelijk kan die regulering ook vervallen.

Waarom is dat tegen die tijd én niet erg voor investeerders én niet erg voor huurders? Investeerders hoeven dan geen rekening meer te houden met de regulering en de markt zal dan zo in evenwicht zijn dat geen te hoge huren gevraagd kunnen worden. Die kunnen nu wel worden gevraagd, omdat de schaarste zo gierend is.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Er zit toch geen horizonbepaling in deze wet dat die vervalt bij die 2%?

De voorzitter:

Korte vraag, kort antwoord.

Minister De Jonge:

Dat heeft u mij toch ook niet horen zeggen?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Nee, maar als je nu wegloopt van je eigen wet en twee amendementen omarmt, omdat je het eigenlijk wel een goed idee vindt en het in de toekomst niet meer nodig is, moet je ook regelen dat je met een nota van wijziging komt waarin je opneemt dat deze wet vervalt op het moment dat

die 2%-norm bereikt is. Anders vind ik het heel erg gezocht wat deze minister doet. De fair balance waar hij het steeds over heeft, neemt hij eigenlijk zelf niet al te serieus. Dat vind ik zorgelijk.

Minister De Jonge:

Ik kan er eerlijk gezegd geen touw aan vastknopen. Ik reciteer mijn eigen wet, die ik vrij goed ken, omdat ik er al best een tijdje mee bezig ben. Ik snap werkelijk niet de duiding die mevrouw Keijzer daaraan geeft.

Ik ga door. Dan de jaarlijkse huurverhoging. Er is een amendement op stuk nr. 6 en daar heb ik al best veel over gezegd. We hebben het nu over de balans en die wordt echt verstoord als je dit amendement zou aannemen, omdat het voor beleggers zeker moet zijn waarop je koerst. Dit gaat over amendement op stuk nr. 6.

De voorzitter:

Die heeft de minister al geapprecieerd als het goed is.

Minister De Jonge:

Zeker weten, maar we zouden de balans in de gaten houden en dit raakt aan die balans.

De voorzitter:

Dus die is nogmaals ontraden?

Minister De Jonge:

Ja, met verve.

Voorzitter. Dan ga ik nog op een aantal dingen in die in dit kader zijn genoemd. Het eerste is de reactie op IVBN en NEPROM. Ik heb dat persbericht ook gezien. Ik zeg gewoon maar heel eerlijk dat ik dat niet het beste persbericht vond dat ik van hen heb gezien. Dat heeft ermee te maken dat ik de teksten wat scherp vond en ook niet helemaal goed kon plaatsen in de geschiedenis die we nu inmiddels twee jaar lang met elkaar hebben doorgemaakt. Voorafgaand aan de wet die we hebben ingediend, eerst voor consultatie, heb ik namelijk natuurlijk uitgebreid met NEPROM en IVBN om de tafel gezeten. We hebben ervoor gekozen om het WWS te moderniseren. De nieuwbouwopslag was toen nog 5%.

Vervolgens is dat wetsvoorstel in consultatie gegaan en is dat verder uitgewerkt in februari 2023. Daar hebben we sindsdien best heel veel aan aangepast. De nieuwbouwopslag is bijvoorbeeld van 5% naar 10% gegaan, de maximale jaarlijkse huurverhoging is verhoogd van 0,5% naar 1%, de cao plus 1%, en er zijn nog een aantal onderdelen aangepast in het WWS. Dat is allemaal op verzoek van IVBN en NEPROM gedaan. Dat leidde tot kritiek van de linkerflank van deze Kamer en van de linkerflank van het maatschappelijk middenveld, zal ik maar zeggen. Maar ik heb dat heel bewust gedaan omdat ik telkens die balans in ogenschouw wilde nemen, namelijk: kan de nieuwbouw uit?

Er was een persbericht toen de wet daadwerkelijk naar de Kamer ging. Dat persbericht was eigenlijk nogal positief. Dat was een persbericht van november. Dat zei wel dat het wetsvoorstel op een aantal essentiële punten nog net wat

beter zou kunnen. In een verruiming van de nieuwbouwopslag is voorzien, en na de amendementen van de heer Flach al helemaal, zou je kunnen zeggen. In de modernisering van het WWS is voorzien, en met de puntenwijziging die we zojuist hebben besproken, nog verder. In een verhoging van de maximale huurprijsstijging, inflatie plus 1%, heb ik voorzien. Dat is dus ook geregeld. En in de verlaging van de overdrachtsbelasting zouden we prima kunnen voorzien; laat ik het zo formuleren. Ik kom zo terug op de vraag hoe we daarmee om willen gaan in het fiscale klimaat.

We hebben dus eigenlijk gewoon gedaan wat in dat persbericht stond. Ik snap best dat men denkt dat er misschien nog meer in het vat zit. Dat zal best, maar het is niet zo dat het niet uit zou kunnen; dat is niet zo. Ik heb natuurlijk contact gehad met IVBN en NEPROM. Men is wel bezorgd over een aantal amendementen. Dat aantal amendementen waarover men bezorgd is, hebben we net ook besproken, in de zin van: pas nou op dat je daarmee de balans niet verstoort, want het is nogal een bouwwerkje; pas op dat je die balans niet verstoort.

Volgens mij hebben we heel erg recht gedaan aan de vragen die men heeft gesteld. Ik neem het de koepelorganisaties overigens helemaal niet kwalijk dat ze kijken hoe we dit het meest verstandig zouden kunnen regelen, maar dat zij ook nadenken over hoe ze hun belangen goed voor het voetlicht zouden kunnen krijgen. Het is dus niet een kwestie van hen dat kwalijk nemen. Ik wijs alleen wel even op de consistente lijn die we ook met deze organisaties al die tijd hebben gehad, ook bij het construeren van deze wet.

Dan ga ik naar de vraag van de heer De Groot over de alternatieven van de VVD. U bent van mening dat ik daar afgelopen maandag onvoldoende op in ben gegaan. Ik wil dat wel doen.

De voorzitter:

De heer De Groot is dat van mening. Ik heb die mening niet, maar de heer De Groot wel.

Minister De Jonge:

Het maakt u eigenlijk niet per se uit, maar de heer De Groot maakt het zeker wel uit.

De voorzitter:

Dat zijn uw woorden.

Minister De Jonge:

Dat heeft hij ook vrij indringend aan mij overgebracht. Ik ga proberen daarop in te gaan, hoewel ik het niet eenvoudig vind, omdat het idee van die huurindex nog een wat rudimentair idee is, om het zo te zeggen. Afgelopen maandag was er een voorstel van professor Boelhouwer over de Mietspiegel. Dat was overigens ook nog wat rudimentair uitgewerkt. Dat is een onderzoek dat mede bekostigd is door Vastgoed Belang.

De voorzitter:

Minister, meneer De Groot wil dringend een interruptie plaatsen. Als u het goedvindt, onderbreek ik u.

Minister **De Jonge**:
Zeker.

De voorzitter:
Dan geef ik de heer De Groot het woord.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Het is heel fijn dat de minister alvast even fijntjes zegt door wie het bekostigd is, maar daar ging mijn vraag niet over. Mijn vraag ging over het vorige stukje, over het persbericht van IVBN en NEPROM. Stel dat iedereen hard gewerkt heeft. Stel dat dat het geval is. U geeft vaak aan dat de rente ook heel veel doet; dat zeg ik via u, voorzitter, tegen de minister. Er is ook heel veel gebeurd met de rente. Stel dat het nu zo is, even los van wat er allemaal geregeld is, dat mijn motie uit 2022 om 50.000 middenhuurwoningen door de markt te laten bouwen, nog niet zo veel heeft opgebracht, en stel dat de markt die ook niet gaat bouwen, omdat die nu zegt dat het met de huidige marktsituatie gewoon niet gaat lukken. Wat zegt de minister dan? De minister apprecieert hier een persbericht. Ik zou zeggen dat dat toch vrij opmerkelijk is.

Minister **De Jonge**:
U heeft daarnaar gevraagd.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Uiteindelijk gaat het over de vraag of die extra middenhuurwoningen er gaan komen. Want dat middenhuurwoningen uitgepond gaan worden, is ook duidelijk.

Minister **De Jonge**:
Ik moet er inderdaad geen gewoonte van maken om persberichten te recenseren. Maar u heeft zelf in nogal wat interrupties, en ook in uw eigen termijn, verwezen naar dit persbericht. Het leek me dus goed om dat persbericht zelf ook even te duiden. Ik heb daarover gezegd wat ik daarover gezegd heb. Wij hebben bij de hele totstandkoming van dit wetsvoorstel een hele goede samenwerkingsrelatie gehad met NEPROM en IVBN. Ik heb u zojuist verteld welke aanpassingen we hebben gedaan, ook op hun verzoek. Dat hebben we gedaan bij terechte verzoeken. Niet-terechte verzoeken moet ik namelijk helaas terzijde leggen. Je hebt als minister, maar dat geldt ook voor u als Kamerlid, namelijk wel altijd te wegen wat redelijk en gebalanceerd is, en wat te zeer hangt naar een particulier belang en minder in het algemeen belang is. Dat is volgens mij hoe wij ons werk als politici moeten doen: je moet altijd wegen. In die weging kom ik echt uit bij het gegeven dat wij op een hele faire manier vorm en inhoud hebben gegeven aan de wensen van IVBN en NEPROM. De linkerflank vindt dat niet; die vindt dat wij daar te ver in zijn gegaan. Ik vind dat we dat op een hele faire manier hebben gedaan.

Stel je nou eens voor — dat kan eigenlijk niemand echt voorspellen — dat het toch niet lukt en je toch niet uit kan met de huur. Dan is mijn stellige overtuiging dat dit niet zozeer door dit wetsvoorstel komt, maar bijvoorbeeld door de combinatie van regulering en fiscaliteit óf, en dat met name, door de combinatie van regulering, fiscaliteit en renteontwikkeling. Er kan zich een cocktail vormen waarin bouw moeilijk uit kan; dat zou kunnen. Dan hebben we

daarnaar te handelen, want de bouw moet door. Dat maakt mij gemotiveerd — dat weet de heer De Groot van mij — om te kijken naar de fiscaliteit, waar de heer Grinwis volgens mij verstandige dingen over heeft gezegd. Dat maakt mij zeer gemotiveerd om ervoor te zorgen dat het investeringsklimaat in Nederland goed blijft. Dat maakt mij zeer gemotiveerd om regels weg te nemen die in de weg zitten. Dat maakt mij zeer gemotiveerd om alles te doen wat mogelijk is om de bouw te versnellen en om in iedere regio afspraken te maken over hoeveel woningen we voor wie bouwen en waar we bouwen. De bouw moet door; dat is iets wat zeker is. Alleen, de vraag is: ga je daar nou op voorhand allemaal vlaggetjes in om zitten leggen als het gaat om de manier waarop je reguleert, zodat de rekening bij de huurder terechtkomt? Of zeg je: nee, hier hebben we echt een fair balance betracht; de andere bouwstimuleringen zullen echt uit andere mogelijkheden moeten komen?

De voorzitter:
De minister continueert.

Minister **De Jonge**:
Dan gaan we naar de Mietspiegel en de huurindex. Die klinken mij als twee zeer vergelijkbare ideeën in de oren. Ik heb daar maandag iets over gezegd. Het punt met de Mietspiegel, met dat stelsel, met dat systeem, is als volgt. Men heeft het in Duitsland; waarschijnlijk is het daarom een Duitse term. Het is eigenlijk een consolidatie van de huidige situatie: bij iedere aanvangshuurprijs van nieuwe verhuur mag je de gemiddelde prijs in de regio berekenen plus 10%. Dat betekent dus een spiraal naar boven, maar dan een wettelijk gesanctioneerde spiraal naar boven. Dat lijkt mij niet verstandig.

Wat ik eerlijk gezegd nog onverstandiger vind in de uitwerking die ik afgelopen maandag zag, is: als het niet uit kan en als er sprake is van een vorm van regulering die de businesscase negatief beïnvloedt, zou daar objectsubsidie tegenover moeten staan. Waarom eigenlijk? Dat is een voorstel dat de belastingbetaler niet zal waarderen. Dan hebben we eigenlijk een wettelijk systeem dat een opwaartse spiraal in de huur en een forse opwaartse spiraal in de verhuur mogelijk maakt. Daar waar je daar wat aan zou willen doen, neem je als overheid meteen de verplichting op je om aan objectsubsidie te doen. Dat is winstmaximalisatie in combinatie met objectsubsidie. Dat lijkt mij, in ieder geval vanuit het perspectief van de belastingbetaler, een hele slechte afspraak. Dat moeten we niet doen, denk ik.

Dan de huurindex.

De voorzitter:
Mag ik daarvoor de heer De Groot laten interrumperen? Of moeten we even wachten?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ja, ik wacht even, want nu komt volgens mij de huurindex die de VVD voorstelt.

De voorzitter:
O, excuus, minister.

Minister De Jonge:

Misschien moet u mij daar een beetje bij helpen. Ik dacht: de huurindex remt de snelheid van de stijging van de huren af. Zo moet die bedoeld zijn, want het gaat over een index. De indexering zit natuurlijk ook in het huidige wetsvoorstel. Als u beoogd had de indexatie op die manier te regelen, zou dat aansluiten bij het huidige wetsvoorstel, maar daar is de heer De Groot juist niet enthousiast over. Mijn indruk is dat u toch iets bedoelt als een indexatie die wordt afgemeten aan de gemiddelde huurprijsstijging in de regio, of je dat nou "Mietspiegel" of "Mietspiegel plus 10%" noemt of niet. Maar daar heb ik dezelfde kritiek op, want het consolideert de opwaartse spiraal die we nu al kennen, terwijl we die opwaartse spiraal juist moeten remmen. Remt die index dan ook? Misschien gebeurt dat op de meest extreme gevallen, maar gemiddeld genomen faciliteert het die opwaartse spiraal juist. Ik denk eerlijk gezegd dat dat onverstandig is. Kijk even naar de Amsterdamse situatie. Daar is de gemiddelde prijs per vierkante meter op dit moment €26,85. Dat betekent dat een woning van 65 vierkante meter een huurprijs krijgt van €1.745. Als we het gemiddelde ergens normaal gaan vinden, dan is de Amsterdamse situatie dus het normaal van Amsterdam. Daarmee consolideert het een, vind ik, totaal scheefgegroeide marktsituatie, zoals we nu zien in Amsterdam. Dus ik ben daar niet voor. Het lijkt mij echt onverstandig.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik weet even niet waar ik moet beginnen. Ik heb maandag best een uitgebreide lezing gegeven over het verschil tussen generatie 1-regulering en generatie 2-regulering, waarbij bij generatie 1 objectsubsidie zou horen. Dat is dus de regulering die de minister voorstelt; dat zou er eigenlijk bij horen. De VVD pleit daar niet voor, daarom is de VVD ook tegen het wetsvoorstel. Het lijkt nu alsof de minister zegt "het is toch wel gek dat de VVD dat voorstelt." Ik stel dat niet voor. Ik geef alleen aan dat op het moment dat je het gezond wil houden en de rekening niet eenzijdig bij de verhuurder wil neerleggen, je daar rekening mee te houden hebt. De VVD vindt dat de minister dat onvoldoende doet; dat is wel helder.

Over de huurindex heb ik net al gezegd, toen mevrouw Welzijn mij erover interrompeerde, dat je langer terug zou kunnen kijken. Dat zou je zeker kunnen doen. Daarmee doorbreek je die harde spiraal, die hard omhooggaat. Die doorbreek je als je langer terugkijkt. De rekensom die de minister geeft, heb ik ook al in het nader verslag gelezen, heb ik maandag gehoord en krijg ik nu weer te horen. Maar dat is niet wat ik voorstel. Dat is niet wat ik voorstel. Wat de VVD voorstelt, is om wel degelijk te bekijken hoe het de afgelopen tien jaar is gelopen, een rem op de groei van gemiddelde vierkantemeterprijzen, zodat je een matiging hebt in die spiraal bij mutatie. Dat is wat de VVD voorstelt: een zeer gematigde groei. Dat geeft veel meer balans tussen de belangen van verhuurders en huurders. Dat is wat de VVD voorstelt. En ik hecht eraan om dit hier nogmaals toe te lichten. Ik heb er eigenlijk niet eens een vraag over, want als ik drie keer hetzelfde antwoord krijg, denk ik niet dat ik de vierde keer een ander antwoord krijg.

Minister De Jonge:

Ik ga het toch proberen. Zoals u het nu toelicht, snap ik inderdaad dat het, anders dan die Mietspiegel plus 10%, minder de spiraal omhoog faciliteert, codificeert bijna.

Tegelijkertijd, als je de gemiddelde huurprijs van onze hoofdstad, de stad waar de hoofdprijs wordt gevraagd voor een vierkante meter, zou berekenen over de afgelopen vijf jaar, dan staat die prijs nog steeds in geen verhouding tot de kwaliteit van de woning. Dan zult u misschien zeggen dat dat gewoon is wat het op de markt nu waard is. Maar die marktprijs wordt natuurlijk sterk beïnvloed door de schaarste en door, tja, "wat de gek ervoor geeft", zou je kunnen zeggen. Dat maakt dus dat je, denk ik, niet zo kunt redeneren als je op zoek bent naar een nieuwe balans tussen de kwaliteit van de woning en de prijs die ervoor gevraagd mag worden. Ik denk wel dat uw voorstel remmender is dan die Mietspiegel, die ik veel zie terugkomen in met name de stukken van Vastgoed Belang, maar dat laat onverlet dat het voorstel nog steeds weinig relatie heeft met de kwaliteit van de woning en dat het meer de verhuurder helpt dan de huurder helpt in de bescherming. Dat maakt dat ik dit niet verstandig vind. Of dat dan generatie 1 of 2 of 3 is, vind ik zelf niet zo belangrijk; ik wil eigenlijk dat het doel van de wet overeind blijft, namelijk de huurder op zo'n manier beschermen dat die daadwerkelijk een prijs gaat betalen die eerlijk is en dat op zo'n manier doen dat verhuren nog uit kan en dat nieuwbouw nog uit kan.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik zei "tien jaar" en niet "vijf jaar", maar ik denk dat we in deze discussie op een doodlopend spoor zitten met elkaar. Laten we dan even inzoomen op de vraag wat eerlijk is; ik heb dat ook al in een eerdere interruptie geprobeerd. De minister gaf aan dat als je 50 vierkante meter verhuurt, je toch wel aan moet voelen dat die woning misschien niet die waarde heeft. Maar u komt hier steeds, via u, voorzitter ... De minister komt hier steeds met het voorbeeld van Amsterdam. Het lijkt wel alsof heel Nederland Amsterdam is.

Minister De Jonge:

Nou! Dat is wel een heel erg ...

De heer Peter de Groot (VVD):

Maar laten we even bij Amsterdam blijven.

De voorzitter:

Voor een Rotterdamse minister is dat lastig.

De heer Peter de Groot (VVD):

We kunnen het ook over Rotterdam hebben, maar laten we gewoon even bij Amsterdam blijven.

Minister De Jonge:

Ik zie de heer Madlener nu opspringen: dit kan zo niet langer! Excuus.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het kan ook niet veel langer, want het is 23.00 uur. Dus laten we proberen om dit debat wat te versnellen, zou ik zeggen. Laten we toch even bij Amsterdam blijven. Als er zo meteen middenhuurwoningen worden gebouwd in Amsterdam van 50 of 55 vierkante meter, dan kosten die gewoon €1.250 in uw voorstel. De vraag is wat eerlijk is. Want als ze niet

€1.250 kosten maar €900, worden ze sowieso niet meer gebouwd, want de kosten om ze te maken, zijn toch minimaal €1.250.

Minister De Jonge:

Dat kun je zo toch niet zeggen? Dat hangt toch af van de vierkante meters, van het plekje in Amsterdam? Niet alles is even duur. Kijk, dit is best een ingewikkeld dispuut en of dingen uitkunnen of niet, hangt ook af van of je met geleend geld bouwt. Ik las vandaag iemand die heel boos was over de wet. Die zei: "Als ik een half miljoen leen bij de bank tegen 5% rente, dan kan het nooit uit. De woning die ik daarvan in Amsterdam kan bouwen, kan nooit uit voor de huur die ik dan vervolgens mag vragen van het WWS." Ja, sinds wanneer vinden we dat een normaal businessmodel om te faciliteren? Dat slaat toch ook nergens op? Dit heeft zo veel factoren en knopjes om aan te draaien dat het, denk ik, een te ingewikkeld gesprek is om op deze manier te voeren. Kan nieuwbouw uit? Dat is onze taak. Het antwoord op die vraag is: ja, dat kan uit. Kan dat nog negatief beïnvloed worden door de fiscaliteit? Het antwoord is ja, dus moeten we die fiscaliteit bevorderender laten zijn dan die nu is. Kan het negatief worden beïnvloed door de rente? Ja, nogal. Dat zien we namelijk in de afgelopen anderhalf jaar en gelukkig zien we die markt juist weer een beetje herstellen van die renteschok van anderhalf jaar geleden.

Ik denk niet dat de heer De Groot en ik het helemaal eens gaan worden en dat heeft er ook mee te maken dat we gewoon verschillend kijken naar voor wie je nou eigenlijk kiest, denk ik. Wil je in dit tijdsgewricht, waarin zo veel huurders in de knel zitten, kiezen voor de huurder of zeg je: nee, ik wil echt opkomen voor de verhuurder; ik vind dat voorlopig echt een belangrijker anker om voor te gaan liggen? Dat is volgens mij toch de keuze die we hierbij maken.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vind dit echt ... Ik heb er eigenlijk geen woorden voor, zeker voor de afsluitende woorden niet. Ik heb hier maandag tussen 10.00 uur en 19.00 uur betoogd waar de VVD voor staat en dat wij ook voor huurders staan. Ik heb dat net ook betoogd. Ik voer graag een debat op de feiten. Als een pensioenfonds in Amsterdam wil bouwen en dat krijgt daar goedkope grond voor, dan kost dat nog minimaal €350.000. Dan mag u uitrekenen ...

De voorzitter:

De minister.

De heer Peter de Groot (VVD):

Weet u, voorzitter, ik word er hier van beticht dat ik niet voor de huurders sta, dat ik aan de kant van de verhuurders sta, van de investeerders sta.

De voorzitter:

Nee, u heeft de ruimte.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik laat dat niet over mijn kant gaan. Het gaat hier over de feiten. Ik heb veel vragen gesteld over de feiten en nu gaat het weer over feiten. Wat kost het om in Amsterdam een

middenhuurwoning te bouwen? Dat kost minimaal €350.000. Dan kan iedereen hier in de zaal berekenen wat die voor huuropbrengst moet hebben en hoeveel procent dat is. Ik laat me hier dus niet aanpraten dat ik niet voor die huurders sta. Ik wil het ook oplossen, maar dan moeten we er ook eerlijk over zijn dat middenhuurwoningen bouwen heel moeilijk wordt op plekken in Nederland waar het heel duur bouwen is. Dat wordt heel moeilijk met deze regulering.

Minister De Jonge:

Ik begrijp eerlijk gezegd niet zo goed dat de heer De Groot zo boos wordt als ik zeg dat hij met name de kant kiest van de verhuurder, omdat ik gewoon de honderden vragen heb gelezen die de heer De Groot heeft gesteld. Misschien dat hij ze zelf nog even na moet lezen. Die zijn nogal vanuit het perspectief van de verhuurder gesteld. Sterker nog, ik herken ze uit de documenten van Vastgoed Belang. €390.000, daar wilt u de effecten van deze wet op afkappen. De heer De Hoop noemt dat een destructief amendement en dat is het natuurlijk ook. Het is een zeer destructief amendement. Dus ja, boos worden op de minister omdat hij zegt "je kijkt wel heel erg naar het belang van de verhuurder" is niet terecht, denk ik. Volgens mij is dat gewoon ook een vrij feitelijke constatering.

Voorzitter. Ik wil nu graag de stap maken naar de balans tussen ...

De voorzitter:

Wacht even. Ik geef eerst nog het woord aan de heer De Groot. Het is wel uw laatste interruptie. Misschien betracht ik enige coulance omdat u persoonlijk werd aangesproken, maar ik bepaal later of er coulance is.

De heer Peter de Groot (VVD):

De VVD maakt zich gewoon heel veel zorgen over dat woningen verkocht worden, dus daar stel ik veel vragen over. Ik vind het nogal wat dat de minister daaruit herleidt, uit zo'n schriftelijke ronde, dat wij als VVD er alleen voor de verhuurders zouden zijn. Dat vind ik nogal wat, maar dat laat ik aan de minister. Ik had een vraag gesteld over wat het kost om te bouwen, namelijk €350.000 in Amsterdam, en wat dat dan aan huur mag kosten voor 50 vierkante meter. Op de vraag wat dat dan mag kosten, de feitelijke discussie die we hier voeren, krijg ik geen antwoord. Dat vind ik ook zorgelijk in dit debat, dat we dat maar gewoon laten lopen en dat we elkaar allemaal dingen aanwrijven over voor wie we zijn en waar we voor staan. De VVD staat ook voor die huurders en dat er nette woningen komen. Daarom zijn we er ook zo bezorgd over dat die woningen verdwijnen en dus niet beschikbaar zijn voor de mensen die die het hardste nodig hebben.

Minister De Jonge:

Laten we dan eens naar die balans, die gevolgen, kijken. Dat gaat eigenlijk over het blok waar ik nu aan zou willen beginnen. Dat gaat over de ontwikkeling van de voorraad betaalbare huurwoningen en het perspectief voor investeerders. Daar heeft mevrouw Welzijn indringend naar gevraagd, zowel maandag als vandaag weer. Wij hebben met elkaar de taak om te zorgen voor een gezond investeringsklimaat. Investeerders moeten weten wat ze de

komende tijd van ons kunnen verwachten. Ik wil dat graag toelichten, allereerst op de fiscaliteit.

De voorzitter:

Misschien is het beter voor het debat om eerst mevrouw Keijzer een interruptie te laten plegen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, want anders duurt dit wel heel lang, ben ik bang. Een huurder heeft een verhuurder nodig en een verhuurder heeft een huurder nodig. Dus ik vind het eigenlijk geen pas geven om die groepen zo tegenover elkaar te zetten als de minister net deed. Maar in dit debat is het wel heel erg belangrijk om een antwoord te krijgen op de volgende vraag. In de memorie van toelichting staat dat er 400.000 woningen onder deze wet komen. Mijn angst is dat deze wet ertoe gaat leiden dat heel veel van die woningen verkocht worden. Hoeveel denkt de minister dat er verkocht gaan worden?

Minister De Jonge:

Dat is het precies het blok waar ik aan begonnen was, dus dat komt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, maar ik ken de minister. Dan is het 23.30 uur voordat ik dit antwoord heb, dus gewoon graag een percentage. Hoeveel van die 400.000 woningen denkt de minister dat er door deze wet verkocht gaan worden?

Minister De Jonge:

Ik kom daar echt op, maar ik kom daarop op het moment dat ik daar ben.

De voorzitter:

Oké. De minister gaat over zijn eigen antwoord.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, dat is dan ... Nou ja, dan gaan we dat meemaken. Kijken of hij echt een percentage gaat noemen of dat het, zoals gebruikelijk, een heleboel woorden zullen worden zonder uiteindelijk een daadwerkelijk percentage. Maar als dat percentage niet komt, constateer ik ook dat deze minister dat niet belangrijk vindt of dat hij het niet heeft.

De voorzitter:

We gaan de beantwoording van de minister afwachten. Ik wil wel nog verduidelijken dat er nog een aantal amendementen niet geapprecieerd zijn en we volgens mij nog steeds in het eerste blokje zitten. Klopt dat?

Minister De Jonge:

Nee, hoor. Ik ga nu de derde poging ondernemen om een hele soepele overgang naar het tweede blokje te maken. Dat tweede blokje heet de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad en het perspectief voor investeerders. Volgens mij kom ik dan precies op de vragen die mevrouw Keijzer ook graag beantwoord wil zien.

Maar ik was begonnen met de vraag van mevrouw Welzijn, namelijk: welk perspectief kunnen we investeerders bieden? Dat is namelijk nodig, want die moeten weten in welke woningmarkt ze hun werk moeten doen. Allereerst gaat het dan over de fiscaliteit. De heer Grinwis en ook de heer Flach stellen daar vragen over en mevrouw Welzijn vroeg om een kalender voor de komende periode: wat hebben we nou te verwachten?

Allereerst die ovb. Ik denk dat we die allemaal te hoog vinden. Aanvankelijk hebben we bewust gekozen voor een differentiatie van de overdrachtsbelasting tussen particuliere kopers en beleggers. Voor starters is het zelfs 0%. Maar daarna is die voor beleggers in twee stappen wel van 8% omhooggegaan naar inmiddels 10,4%. Daar waren we allemaal bij, want de belastingplannen worden hier uitvoerig besproken. Maar ik denk dat we daar allemaal inmiddels van zeggen: dat is wel heel erg hoog. Het kabinet zegt dat ook. Collega Van Rij en ik zeggen dat ook. Wij samen hebben gezegd dat je die evaluatie eigenlijk zou moeten versnellen, opdat je daar een besluit over zou kunnen nemen bij de augustusbesluitvorming. Dan beslissen we altijd over het belastingplan. In 2024 wordt die dus geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen worden besproken bij de augustusbesluitvorming dit jaar. Dit geldt met name voor de institutionele beleggers. Voor hen is dit heel erg van belang. Zij kopen en verkopen grote portefeuilles. Daarvoor is die overdrachtsbelasting van belang.

Dan box 3. Die belasting is met name relevant voor de particuliere beleggers. Dat is overigens niet zo'n hele grote groep. Dat zijn er zo'n 150.000, maar toch, men heeft er wel fors hinder van. Dat komt door het forfaitaire tarief. Het is wel eerlijk om hierbij te zeggen dat dat forfaitaire tarief nooit bedoeld is als slechts een belasting op de directe inkomsten. Dus het gaat ook over de indirecte inkomsten, namelijk vanuit waardevermeerdering. Het punt met zo'n forfaitair tarief is alleen dat je die waardevermeerdering pas incasseert bij verkoop van het pand. Als je daar nu toch al belasting over moet betalen, dan voelt dat natuurlijk oneerlijk, zeker als de mogelijkheid om huur te kunnen vragen met die regulering wordt gecapt. Daar komt het chagrijn over dit wetsvoorstel vandaan. Dan nog steeds vind ik de projectie van dat chagrijn op dit wetsvoorstel niet helemaal terecht, maar dat doet er niet toe. Voor ondernemers is het wel degelijk een heel relevant gegeven.

Met box 3 zijn we aan de slag. De staatssecretaris van Financiën heeft een nieuw box 3-systeem in de pen. Dat systeem zou uiteindelijk moeten leiden tot een heffing op het werkelijk rendement op vastgoed. Ik denk dat dat onderdeel van het box 3-systeem op hele brede steun kan rekenen in de Kamer. In de tussentijd speelt natuurlijk nog die zaak bij de Hoge Raad. Die zaak is een aantal keren uitgesteld, maar is ook onder de rechter voor wat betreft de overgangsregeling zoals die nu nog geldt. De staatssecretaris koerst nog steeds op 2027, maar zou het ook 2028 kunnen worden? Dat weet ik niet. Daar ben ik niet mee bekend. Ik weet wel dat de staatssecretaris in mei een brief aan uw Kamer stuurt en daar in mei ook weer verder met u het debat over voert. De uitkomst van dat debat zou kunnen zijn dat de staatssecretaris gewoon doorgaat met dat wetsvoorstel, dat naar de Raad van State stuurt en dat vervolgens ook in procedure brengt in de Kamer. Die wet gaat dus worden behandeld. Als de Belastingdienst het nog uit kan voeren, dan gaat het ook in. Nog steeds staat de invoeringsdatum op dit moment op 2027.

Van die overgangskwestie heeft de staatssecretaris gezegd: afhankelijk van wat de uitkomst van die uitspraak van de Hoge Raad wordt, zullen we iets moeten. Wat is die uitkomst dan? De staatssecretaris heeft de Belastingdienst gevraagd om zich daarop voor te bereiden. Dan zou je misschien toch met een soort tegenbewijsregeling moeten werken, waardoor het werkelijk rendement ook in die overgangsfase al een rol speelt. Wij kunnen daar heel veel verdere debatten over voeren met elkaar, maar ik denk dat dat meer de fiscaal woordvoerders en de staatssecretaris van Financiën moeten doen. Maar dit is in ieder geval de richting die hij schetst. Ik denk dat dat heel congruent is met de wens die uw Kamer heeft, namelijk: als je reguleert aan de ene kant, en de fiscale behandeling daarmee niet congruent is — ik denk dat dat uw observatie is; ik denk dat wij die observatie delen — dan zul je er iets mee moeten. Dat iets zit dus in de pen. Die kalender is dus: een evaluatie van de ovb voorafgaand aan de augustusbesluitvorming, voor box 3 onderweg naar een nieuw stelsel in 2027, en mogelijk in de tussentijd al aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad.

Dan het bouwen. Want ook dat is perspectief. Over die 981.000 woningen hebben we het al heel vaak gehad. 180.000 daarvan zijn al gebouwd, dus er zijn er nog 800.000 te gaan. We hebben een renteschok gehad, die een bouwdep tot gevolg heeft gehad. Die bouwdep proberen we te dempen met allerhande mogelijkheden, onder andere de SBI, de Startbouwpuls. Dat is goed voor zo'n 30.000 woningen die dit jaar en volgend jaar een start bouw kennen. Maar gelukkig trekken ook de investeringen weer aan. We doen heel veel dingen met het verkorten van procedures. Vandaag was weer in het nieuws hoezeer dat de bouw dwarszit. Zo sturen we eigenlijk op alle mogelijke manieren op het versnellen van de bouw. Dat is ook nodig, en we zien gelukkig ook dat de verkoop van nieuwbouw, na die renteschok, weer aantrekt. Voor het vierde kwartaal op rij zien we dat die bouw aantrekt. Ook de vergunningverlening zat in een grote dip. We hebben de indruk dat het laagste punt van die dip wel is bereikt, maar er zijn nog 180.000 afgegeven vergunningen waarmee nog gebouwd kan worden. Kortom, laten we de kansen grijpen om die dip zo beperkt mogelijk te houden.

Gelet op de uitingen van investeerders, van grote beleggers — we zullen het toch van pensioenfondsen moeten hebben — over deze wet, dan zien we eigenlijk dat die best ook brood zien in deze regulering. Ze snappen op z'n minst heel goed dat die regulering noodzakelijk is. We hebben het net al even gehad over de geuite zorgen van NEPROM en IVBN, maar bijvoorbeeld pensioenbelegger PME heeft heel vaak gezegd daar enthousiast over te zijn. Waarom zeggen ze dat? Ze zeggen: wij moeten bouwen wat onze pensioendeelnemers kunnen betalen. Dus is het ook logisch dat zij enthousiast zijn. ABP heeft gezegd: we gaan juist heel fors investeren. Ze hebben voor de komende zes jaar al 5 miljard vrijgemaakt voor betaalbare huurwoningen tussen de €650 en €950 per maand. Bouwinvest reageert ook zo. Dus we zien juist dat er vanuit de beleggers positief wordt gereageerd. Ook de allergrootste ontwikkelaar van Nederland, BPD, is onomwonden enthousiast over deze wet. Die zegt ook: met deze wet kan het, dus we moeten dat ook gaan doen.

Mevrouw Welzijn heeft altijd hele terechte teksten over wat we met de bestaande bouw allemaal nog kunnen, als het gaat over splitsen of transformatie. Bij transformatie werken we aan de realisatie van zo'n 15.000 woningen per jaar.

Daar zitten we nu nog niet op. We zitten nu nog onder de 10.000 per jaar, maar daar moet het wel naartoe. De potentie van splitsen — u vroeg om getallen — is tussen de 80.000 en de 160.000 tot en met 2030. We moeten er wel flink aan trekken als we daar willen komen. Dat betekent vooral ook met gemeenten in gesprek gaan om de vrij generieke ontmoediging van splitsen te doorbreken. Want die zie je op dit moment bij gemeenten. Optoppen gebeurt ook nog op kleine schaal. Maar we zijn met een optopaanpak bezig met de grote steden, corporaties en marktpartijen om de potentie te benutten van zo'n 100.000. Is het echt 100.000? De meeste inschattingen zijn wat hoger, maar wij hebben zelf het meest conservatief geraamde rapport genomen om de inschatting te maken. Dan komen we tot zo'n 100.000 woningen opgetopt tot en met 2030. Dat zit met name in die oude stadswijken. Kortom, het beter benutten van de bestaande bouw kan ook zeer bijdragen aan de mogelijkheden die we zien.

De voorzitter:

De ... Mevrouw Welzijn heeft een interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het mag ook met lidwoord, hoor.

De voorzitter:

Ik was in de war; ik wilde "de minister" zeggen. Mevrouw Welzijn heeft een interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik hoorde een getal bij de transformatie. De woorden daarnaartoe waren langs de lijn van: daar werken we naartoe. Daar klinkt actie in door. Bij optoppen en splitsen hoorde ik: de potentie. Waar werken we naartoe? Wat is daar nou concreet haalbaar? Kan de minister ook iets zeggen over woningdelen?

Minister De Jonge:

Het zijn allemaal varianten van het beter benutten van de bestaande voorraad. Ik weet in ieder geval dat ik op twee onderwerpen nog een brief in de pen heb. De aanpak optoppen hebben we nu in grove lijnen geschetst. Die wil ik verder concretiseren en voor de zomer richting de Kamer sturen, uiterlijk in juni. Dat wil ik eigenlijk ook doen met het verder benutten van transformatie en splitsing. Waarom ben ik voorzichtig? Splitsing wordt altijd een hoog getal genoemd in de potentie. Ik wil die potentie ook meer benutten. Maar ik weet ook dat grote steden aarzelen. Dat is bijvoorbeeld het geval in de oude stadswijken. Want ze hebben gezien: als je daar de ruimte biedt voor splitsen, worden alle woningen verkamerd. Dat geeft een enorme druk op de leefbaarheid, met een enorme influx van arbeidsmigranten. In de wijk waar ik heb gewoond, Carnisse, is er sprake van een enorme druk. De gemeente wil niet dat woningen daar verder worden gesplitst; daar heeft de gemeente totaal gelijk in. Je ziet vaak dat er een soort splitsingsverbod geldt in de gemeente als geheel. De vraag is of dat dan per se nodig is.

Ook bij woningdelen staan we, denk ik, nog aan het begin. Ik ben behoedzaam met cijfermatige doelstellingen. Ik denk wel dat ze er zijn, bijvoorbeeld via hospitaverhuur. Maar

we zien het ook überhaupt bij woningdelen. Ik ken een aantal corporaties — die kent u waarschijnlijk ook, want u kent ze beter dan ik — die hier enthousiast mee aan de slag zijn. Die kunnen meerdere woningzoekenden van de wachtlijst bedienen met een vrijkomende woning. Waarom is dat? Die woningen zijn vaak nog eengezinswoningen. We zien natuurlijk steeds meer eenpersoonshuishoudens. Dat moet je ergens met elkaar willen combineren. Dat kan via splitsing of via woningdelen. Maar ik vind het moeilijk om daar getalsmatige doelstellingen op te plakken. Dat doe ik wel voor optoppen en voor transformatie. Ik ben wat behoedzamer om dat te doen voor splitsen en woningdelen, omdat ik het zo'n slag in de lucht zou vinden als ik daarvoor nu getalsmatige doelstellingen zou creëren. Maar dat ik er meer mee wil, is een ding dat zeker is.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Zouden we misschien ook over woning splitsen kunnen zeggen dat de minister het gesprek aangaat via de verschillende bestuurlijke tafels die hij heeft ingericht om op te halen waar het wel kan? Hij geeft terecht aan dat de houding nu vaak is: waar doen we het niet? Want overlast of wat dan ook. Kan het gesprek geëntameerd worden over waar het wel kan? Want ik heb liever niet in juni een brief waarin staat wat de voortgang is. Ik heb liever later een brief, maar dan geschreven vanuit het perspectief: hoe kan het wel? Van woningdelen kan ik mij ook echt voorstellen dat het lastig is om daar getalsmatig iets over te zeggen. Daar zou ik liever van de minister over willen horen welke belemmeringen wanneer worden weggenomen.

Minister De Jonge:

Ja, helemaal eens. We doen natuurlijk onderzoek naar splitsen en woningdelen. De getallen die ik net over splitsen noemde, zijn de getallen zoals we die nu kennen. Als je in het leven een "hoe kan het wel?"-houding hebt, is dat sowieso heerlijk, maar ik denk dat het hierbij ook echt nodig is om op die manier het gesprek met de gemeenten aan te gaan. Die lijn neem ik dus graag mee. Mevrouw Welzijn is heel genadig over de termijn waarop ik die brief zal sturen, maar ik zou voor mezelf toch iets strenger willen zijn: laten we dat maar gewoon in juni doen. Ieder debat komt nu immers terug — dat is ook terecht — op het beter benutten van de bestaande voorraden. Dat blijft u waarschijnlijk vier jaar lang doen. Laten we die voortgang dus ook maar goed beschrijven, want dan kunnen we dat debat goed hebben.

Voorzitter. Dan het effect van deze wet. De heer Madlener heeft daar veel over gezegd. Ik denk eigenlijk ook dat dat gewoon eerlijk is. Ook mevrouw Welzijn heeft overigens gezegd dat dit de keuze is die we nu maken op grond van een beredeneerde inschatting van de effecten van deze wet. Want dat is wat we nu kunnen doen: een beredeneerde inschatting geven. Maar we zullen dat gewoon moeten monitoren. We zullen de vinger aan de pols moeten houden. Hoe doen we dat? Iedere vijf jaar evalueren we, specifiek de regulering van de middenhuur, en bekijken we niet alleen of die nog nodig is, maar natuurlijk ook hoe die uitpakt. Maar we gaan niet vijf jaar wachten om die ontwikkeling van die huurvoorraad te monitoren. Dat moeten we veel sneller doen. Dat doen we sowieso iedere twee jaar in het Woononderzoek dat we doen. We kunnen die ontwikkeling van de huurvoorraad per kwartaal bijhouden op basis van de Kadastercijfers. De aanvangshuurprijzen van nieuw verhuurde woningen zitten dan weer in het Woononderzoek,

in de Huurenquête. In de bestuurlijke monitoring van de nieuwbouw houden we natuurlijk bij hoe het staat met de nieuwbouw. Daarnaast worden we natuurlijk ongeveer iedere week getrakteerd op dikke pakken met onderzoeken uit allerlei hoeken, maar dit is in ieder geval wat we zelf doen. We moeten de vinger daarbij dus gewoon heel goed aan de pols houden: wat gebeurt er eigenlijk? Wat gebeurt er met de investeringen in nieuw te bouwen woningen en hoe snel gaan die? Wat gebeurt er met de omvang van de huurvoorraad en hoe gaat het daarmee? En wat gebeurt er met de aanvangshuurprijzen en hoe gaat het daarmee? Op alle mogelijke manieren bieden we die monitoring.

Voorzitter. Dan naar de ontwikkeling van de voorraad en het uitponden. Er wordt heel veel gezegd over uitponden. Eigenlijk is dat de meest geuite zorg in het debat en ook in de kranten en in alle stukken die u toegezonden heeft gekregen. Verwachten we dat er woningen zullen worden uitgepond? Ja, dat verwacht ik wel. Is dat nu al heel erg aan de hand? Nee, dat is nu nog niet heel erg aan de hand. Het afgelopen jaar zijn er slechts 33.000 huurwoningen verkocht. Dat is eigenlijk het laagste van de afgelopen jaren. Je ziet dus juist dat er heel weinig huurwoningen zijn verkocht. Maar dan wordt er vaak gezegd: ja, maar je ziet wel dat er heel veel huurwoningen van particuliere beleggers zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren; dat is wél meer dan anders. Nou, dat valt wel mee. Percentueel is het wel veel meer dan anders, maar dat komt doordat er überhaupt zo weinig woningen verkocht zijn. Dan is 16.000 — dat is namelijk het getal — inderdaad een wat hoog percentage ten opzichte van het totaal van 33.000 verkochte woningen. Als je een paar jaar terugkijkt, zie je dat het al veel vaker op 16.000 heeft gezeten en ook weleens ietsje hoger. Eigenlijk is 16.000 dus eerder het gemiddelde van wat er wordt verkocht aan particuliere woningeigenaren dan dat het een hele vreemde ontwikkeling zou zijn. Kortom, als je nu kijkt naar de cijfers van nu, zie je dat nog niet, maar we kennen allemaal de aankondigingen van verhuurders die zeggen: ik ga wel de woningen te koop zetten. Laten we nou maar aannemen dat er wordt uitgepond. Daar staat tegenover dat in de vijf hieraan voorafgaande jaren heel fors is ingepond. Er zijn ongelooflijk veel betaalbare koopwoningen opgekocht door beleggers om er huurwoningen, vaak te dure huurwoningen, van te maken. Daarop is het uitponden natuurlijk ook een correctie.

Met welke scenario's houden wij dan zelf rekening? Wij hebben ons er maar niet aan gewaagd om zelf een scenario te maken, maar de scenario's genomen van onderzoekers in de woningmarkt. We hebben dus de scenario's genomen van een onverdachte bron, namelijk CBRE. CBRE heeft drie scenario's geschetst van uitponden: een laag scenario, een middenscenario en een hoog scenario. In het lage scenario zit het in de 20.000 en in het hoge scenario is het 160.000. Geloof ik dat dat hoge scenario waar wordt? Nee, dat geloof ik helemaal niet. Waarom niet? Nou, tegen de tijd dat je daar bent, ben je heel erg veel jaren verder. De ovb is namelijk voorlopig 10,4%, totdat we die verlaagd hebben. Dat is nogal een rem op je hele portefeuille aan een ander over doen. Dat verwacht ik dus helemaal niet. Ook hebben we gewoon huurbescherming, dus er zitten huurders in die woningen. Die gaan er heus niet zomaar uit, en voor een woning met een huurder erin kun je veel minder vragen dan voor een woning zonder huurder. Ook dat remt de snelheid van het uitponden. Ik ga er dus niet van uit dat er in dat soort aantallen zal worden uitgepond, maar goed, we hebben ze wel meegenomen in de scenario's. We heb-

ben ze dus niet zelf bedacht, maar gewoon meegenomen in de scenario's. Nogmaals, tegenover het mogelijk uitpon- den in de komende jaren staat het inponden van de afgelo- pen jaren. En tegen de tijd dat je net zo veel woningen hebt uitgepand als er zijn ingepand in de afgelopen jaren, ben je echt een paar jaar verder, als we überhaupt op dat punt gaan komen.

Het tweede waarmee je rekening moet houden als je wil weten hoeveel betaalbare huurwoningen er straks overblij- ven, is hoeveel woningen er dan nieuw gebouwd zouden kunnen worden. Ook daarbij hebben we het scenario dat we hebben afgesproken met de markt en de corporaties als hoogste scenario genomen. Dat is 100.000. We hebben ook scenario's genomen waarbij dat niet het geval zal zijn. Stel dat ze maar net iets meer dan de helft van die afspraak zouden gaan waarmaken. Dat is weinig hoor, als je dat omrekent naar wat er dan per jaar aan huurwoningen wordt gebouwd. Maar stel dat ze maar net iets meer dan de helft zouden doen. Waar zou je dan op uitkomen? Dat zijn de scenario's die we hebben gekozen bij het aannemen van de Wet betaalbare huur. Waar komen we dan uit? In eigenlijk ieder scenario mét het aannemen van de Wet betaalbare huur kom je beter uit dan in ongeveer ieder scenario zónder het aannemen van de Wet betaalbare huur. Op de vraag hoeveel betaalbare huurwoningen we dan overhouden, is dus het antwoord dat we in ieder scenario, dus hoog, midden en laag qua uitponden en hoog, midden en laag qua nieuwbouw, met aanneming van deze wet over tien jaar met meer betaalbare huurwoningen zitten dan zonder deze wet.

De voorzitter:

Minister, nu we het toch over scenario's hebben: hoe lang denkt u nog nodig te hebben voor uw beantwoording in deze termijn?

Minister De Jonge:

Nou, dat hangt een beetje van de interrupties af, maar ik denk dat ik met tien minuten à een kwartier klaar kan zijn.

De voorzitter:

Maar meneer Grinwis verstoort dat gelijk.

Minister De Jonge:

Dat was buiten de heer Grinwis gerekend!

De voorzitter:

Dat was buiten de heer Grinwis gerekend.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, om de feestvreugde te verhogen heb ik toch nog een vraag. Dat verhaal over inponden en uitponden is heel helder. Is het beeld van de minister dat vooral in de afgelo- pen vijf, zes, zeven jaar ingepande woningen nu in sneltrein- vaart worden uitgepand? Hoe wordt dat gemonitord en hoe worden wij als Kamer daarover geïnformeerd? Kun je dus zeggen dat die woningen eigenlijk onterecht onttrokken zijn aan de koopwoningmarkt en daar nu weer naar teruggaan? Wordt er dus met een kromme stok een rechte slag gesla- gen? Of zijn het mensen die jarenlang bonafide huizen

hebben verhuurd tegen een sociale prijs, en soms zelfs een sociale huurprijs, en die door de verhoging van box 3 de afgelopen jaren eigenlijk zijn vervallen tot een negatief rendement? Die e-mails krijgen wij natuurlijk ook en die mensen spreken wij ook.

De voorzitter:

U gaat richting uw vraag.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Hoe wordt dat bijgehouden? Wat is het beeld van de minister? Zou het eigenlijk al veel langer geleden of mis- schien zelfs wel altijd om ingepande woningen gaan?

Minister De Jonge:

Ik snap dit heel goed. Daar zijn verschillende varianten op. Het is heel cruciaal om te weten hoe zo'n woning gefinan- cierd geweest is. Wanneer ben je in de markt gestapt? Was dat met geleend geld of met eigen geld? Ik vind het nog steeds best wel bijzonder dat we het als een soort normale bedrijfstak hebben gezien dat een belegger voor de volle- dige verkoopprijs van de woning naar de bank kon om dan vervolgens met geleend geld een koopwoning uit de koopmarkt te halen en daar een huurwoning van te maken, een te dure huurwoning. De belegger kon dan van de schaarste profiteren, omdat hij die woning wel had gekocht, maar degene die die woning eigenlijk had willen kopen en ook had kunnen kopen, niet. Daarom is het dan kennelijk gerechtvaardigd om als belegger een te dure huurprijs te vragen. Dat is een heel merkwaardig verdienmodel. Daar moeten we echt vanaf. Als mensen tegen mij zeggen dat ik dat economische model kapotmaak, dan vraag ik me af wat eigenlijk het verlies is bij het kapotmaken van dat eco- nomisch model. Daar zijn we het vrij snel over eens, denk ik. De vraag of het met geleend geld is geweest, is heel bepalend voor het antwoord op de vraag of het woningen zijn die snel worden uitgepand.

Dan is er ook de vraag wanneer je in de markt gestapt bent. Als je eigenlijk een hele dure woning had gekocht en als dat ook met meer geleend geld is gebeurd, zul je waarschijn- lijk best een hoog rendement moeten eisen. Als box 3 er dan doorheen komt wandelen evenals een cap op wat je mag vragen aan de huurder, dan kan het niet meer uit. Ik denk dat wij beiden vinden dat we iets moeten met box 3. Daarover zijn we het sowieso eens. Maar ik denk wel dat het nog steeds wel terecht is dat we de huurprijs cappen.

Welke woningen worden nu verkocht? We zien dat de woningen die van beleggers aan particuliere eigenaren zijn verkocht, juist de wat goedkopere woningen zijn. Dat zou doen vermoeden dat dit de woningen zijn die de afgelopen jaren juist aan koopmarkt onttrokken zijn. De gemiddelde verkoopprijs is €320.000. Zeker voor grote steden is dat natuurlijk best laag. Het is hoog hoor, trouwens, maar voor grote steden is het best laag. Het waren precies de betaal- bare koopwoningen die aan de markt zijn onttrokken. Dat doet vermoeden dat het in die hoek zit. Daarmee doe ik de complexiteit van al die bewegingen natuurlijk geen recht, maar dit doet dat wel vermoeden.

Voorzitter, dan heb ik nog één zin over voorraadontwikke- ling. Waarom durven we dat schema nou zo in de nota naar aanleiding van het verslag te zetten? Waarom durf ik te

zeggen: zelfs met een hoog uitpondscenario en een laag nieuwbouwscenario ben je met het aannemen van de Wet betaalbare huur nog steeds beter af als het gaat over de toevoeging van het aantal betaalbare huurwoningen? Dat is zo, omdat die wet uit twee delen bestaat. Het eerste is het reguleren van de middenhuur. Het tweede is het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel. Met het aannemen van de wet duw je een aantal woningen die nu in het vrije segment worden verhuurd, het gereguleerde segment in. Dat maakt dat je gewoon meer betaalbare huurwoningen over hebt. Doe je dat niet, dan wordt het huidige middensegment, dat al veel kleiner is dan het een paar jaar geleden was, nog kleiner, nog kleiner, nog kleiner en groeit het richting het dure segment. Dat is op dit moment al heel rap aan de orde. Kortom, dat maakt ons zeker van de uitspraak dat je met het aannemen van deze wet in vrijwel alle scenario's beter af bent, als je geeft om de hoeveelheid betaalbare huurwoningen, dan zonder aanneming van deze wet.

Mevrouw Keijzer haalde het rapport van Ortec Finance aan. Zij vroeg ook naar CBRE en de scenario's voor uitponden. Althans, zij vroeg welk scenario ik vermoed of verwacht of waar ik van uitga. Nogmaals, ik ga niet zelf van een scenario uit, maar ik heb daarvoor een onafhankelijk rapport genomen uit onverdachte hoek. Dat is het rapport van CBRE geweest. Zij hebben dus die scenario's van max 160.000, maar ik vind dat zo hoog dat ik het eigenlijk niet reëel vind.

Dan kom ik op Ortec Finance. Zij zeggen niet dat 95% van de woningen zal worden uitgepond. Zij zeggen juist: dit rapport is geen verkoopadvies. Het is overigens een rapport dat gemaakt is in opdracht van Vastgoed Belang. Het gaat om een theoretische berekening van het effect van de maatregelen op de boekwaarde van de woningen. Ortec Finance stelt dat al voor invoering van welke huurmaatregel dan ook, de uitpondwaarde van 60% van de middenhuurwoningen hoger was dan de doorexploiteerwaarde. Dus dat gaat niet alleen over deze regulering. Dat is eigenlijk nu al zo, ook als u de wet niet aanneemt. We weten natuurlijk allemaal dat niet 60% van de woningen wordt uitgepond. Ik denk dus dat we niet kunnen leunen op die getallen.

DENK vraagt naar een verkoopverbod voor corporaties. Daar ben ik niet voor. Overigens zijn corporaties inmiddels wel heel terughoudend met verkoop. Men deed het eigenlijk vooral omdat men gewoon financiering nodig had voor verduurzaming of nieuwbouw. Woningcorporaties verkochten woningen omdat de verhuurderheffing het investeringsvolume nogal had aangetast, maar die is er niet meer. Er zit dus ook niet meer zo'n prikkel op verkoop. Soms kan het overigens nog steeds een goed idee zijn. Dan heb ik wel het liefst dat ze verkopen aan de zittende bewoner die graag van een huurwoning naar een koopwoning zou willen. Dat hebben we ook met de corporaties afgesproken.

Is het niet wrang dat door verduurzaming van woningen ook kleine woningen al vrij snel in de vrije sector vallen? Dat vraagt mevrouw Beckerman. Ik denk dat we daar net al een beetje een debatje over hebben gehad toen het ging over de labels. De sommen die worden gemaakt, gaan wel uit van een heel hoge WOZ-waarde per vierkante meter. Als je in hartje Amsterdam een heel duurzame woning neerzet, kan het inderdaad zo zijn dat de woningen wel heel klein worden. Maar gelukkig zijn de WOZ-waardes niet overal zo hoog. Overigens denk ik ook wel: je wilt geen veer

laten ten aanzien van de betaalbaarheid, de klimaatbestendigheid en de verduurzaming, dus dan zal je misschien toch maar naar de vierkante meters moeten kijken. Als je ziet hoeveel vierkante meters wij in Nederland hebben per hoofd van de bevolking ten opzichte van Duitsland of Frankrijk, is dat heel veel. Ik denk dat dit met name een mismatch is tussen onze woningvoorraad, met heel veel eengezinswoningen en een enorme toename van eenpersoonshuishoudens, onder andere, maar niet alleen, door de vergrijzing. Ik denk dat het niet erg is — het is misschien best wel goed — om iets te doen aan die mismatch door wat kleiner te gaan bouwen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik denk dat de minister daar deels gelijk in heeft. Best veel mensen zijn op zoek naar een wat kleinere woning. Ik stel daarom, zo op het einde, een vrij sympathieke vraag. De minister heeft dan ook nog kans om een hapje te nemen.

Minister De Jonge:

Ja, doe even een lange vraag, alsjeblieft.

Mevrouw Beckerman (SP):

Nee, het is een korte vraag, maar ik kan er wel heel veel bij bedenken. De vraag is eigenlijk simpel. De minister zegt: het valt allemaal wel mee, we krijgen niet de blokhokken waar vroeger veel angst over en strijd voor was, en ook wat grotere woningen zullen echt nog wel voor een redelijke prijs verhuurd kunnen worden. Ik maak me daar zorgen over. Gaat de minister de WOZ-waarden ook goed in beeld houden? Er wordt van alles gemonitord, maar is dit daar onderdeel van? Als de WOZ-waarde hard stijgt, zullen heel veel woningen alsnog door allerlei grenzen heen schieten.

Minister De Jonge:

Dat klopt. Als je zou zien dat woningen toch rap gaan liberaliseren en zelfs met de uitbreiding van het puntenstelsel nog steeds boven dat puntenstelsel weten uit te komen, dan kan een snel stijgende WOZ-waarde natuurlijk een achtergrond zijn. Dus ja, dat zullen we analyseren. Dat zullen we bijvoorbeeld ook laten zien in het WoonOnderzoek. Overigens zou de introductie hiervan juist een beetje dempend kunnen werken op de stijgende WOZ-waarden, want de WOZ-waarde is natuurlijk gerelateerd aan de marktwaarde.

De voorzitter:

Uw laatste interruptie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De SP is geen groot voorstander van het meetellen van de WOZ-waarde. Wij zeggen überhaupt dat dit geen markt is. De minister zegt dat hij dit meeneemt in het WoonOnderzoek. Als het goed is, komt er dit jaar een WoonOnderzoek uit. Daarna duurt dat weer een hele tijd. Moeten we dat niet veel sneller in beeld hebben?

Minister De Jonge:

Dat kan ook, hoor. Excuus, ik zeg "het WoonOnderzoek", omdat je daarin de inkomenssituatie van huurders altijd

mooi kunt koppelen aan de woningen. We hebben veel meer getallen over de woningen zelf. De WOZ-waarde kun je via het CBS en het Kadaster monitoren. Er zijn dus veel meer mogelijkheden om de WOZ-waarde en de stijging daarvan in beeld te brengen. Als je echt wilt weten welk aantal woningen juist hierdoor is geliberaliseerd en hoe dat iets doet met de woonquote of huurquote van bewoners, dan heb je het WoON nodig. Dat koppelt namelijk die twee gegevens.

De heer **Madlener** (PVV):

Een heel korte vraag, of opmerking. Een gedachte die de hele tijd door mijn hoofd speelt, is dat we nu gaan reguleren tot 186 punten. Wat is bijvoorbeeld in Amsterdam nou een woning van 186 punten? Een woning van 187 punten is niet gereguleerd. Daarvoor kun je vragen wat je wil. Als ik een bouwer was, zou ik zeggen: ik bouw alleen nog maar woningen voor 187 punten en meer. Die zijn ongereguleerd. Er is vraag genoeg, van expats en noem maar op. Mensen hebben geld zat. Daar kun je veel meer winst op maken. Dat zou ook weleens een effect van deze wet kunnen zijn. Ik zeg niet dat ik dat erg vind, want als mensen een mooi huis willen en daar is geld voor, dan is dat prima. Maar het zou natuurlijk wel een effect van deze wet kunnen zijn.

Minister **De Jonge**:

Ja, als we niet ook nog een andere prachtige wet in de pijplijn hadden. Dat is de Wet versterking regie volkshuisvesting. In die wet staat dat alle gemeenten en alle provincies een volkshuisvestelijk programma moeten maken. In dat volkshuisvestelijk programma moeten ze ervoor zorgen dat ze de aantallen realiseren die wij met elkaar afspreken en dat ze betaalbaarheidssegmenten bedienen die wij hier ook met elkaar afspreken. Daarin staat dat twee derde van alle woningen betaalbaar moet zijn. Dat betekent dat gemeenten daaraan recht moeten doen in de bestemmingsplannen die ze maken en in de anterieure overeenkomsten.

In de grote steden zal er meer voor middeninkomens moeten zijn. Dat is al een hele tijd het punt van de heer De Groot. Daar heeft hij gelijk in. De omliggende gemeenten met heel weinig sociale woningbouw zullen de nadruk op sociale woningbouw moeten leggen. We hebben hier een heel gebalanceerde spiegelbepaling in aangebracht. Zo zou je dat kunnen zeggen. Laten we dat bespreken bij de Wet versterking regie volkshuisvesting. Maar het is een terecht punt: als je dat niet zou doen, dan zou de gedragsprikkel weleens kunnen zijn om en masse te dure huurwoningen te gaan bouwen. Je wilt natuurlijk juist de middengroepen goed bedienen, dus dat moeten we dan ook echt met elkaar afspreken.

De **voorzitter**:

De heer El Abassi nog? Niet. De minister continueert.

Minister **De Jonge**:

Voorzitter. U gelooft het denk ik niet, maar het is toch echt zo: ik ben inmiddels aangekomen bij het derde blok. Dat is varia. Dat is een afronding van afgelopen maandag en enkele vraag die vandaag nog is gesteld. Daarmee zou ik aan het einde zijn, maar ik weet dat u ook nog een aantal amendementen niet geapprecieerd ziet. Daar sluiten we

echt mee af. Dan moet u even de nummers noemen en dan noem ik de appreciatie.

De **voorzitter**:

Dat zijn dan heel korte appreciaties.

Minister **De Jonge**:

Die zijn heel kort. Dat zijn heel flukse appreciaties.

Een vraag van mevrouw Vedder was hoe we gemeenten kunnen helpen bij het vormgeven van de huisvestingsverordening om vitale beroepen voorrang te geven en hoe zich dat verhoudt tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Sinds 1 januari 2024 is het mogelijk om voorrang te geven aan vitale beroepsgroepen. Om te helpen bij het vormgeven van de lokale huisvestingsverordening is de VNG nu bezig om een handreiking te maken. Onderdeel daarvan is een modelverordening die de gemeenten gebruiken. Wij ondersteunen dat weer. Wij financieren dat onder andere. Dit is natuurlijk uiteindelijk een keuze van de gemeenteraad zelf, maar het kan wel. Aan het pleidooi van Asscher dat afgelopen week in de krant stond, wat ik een mooi pleidooi vond, kunnen gemeenten al vorm en inhoud geven op basis van de wet. Dat zou eigenlijk meer moeten gebeuren. Dat gaan we dus ook meer helpen en stimuleren.

Hoe gaan we kleine verhuurders helpen bij de stapeling van regels? Ik vind dat we sowieso goed inzichtelijk moeten maken wat we hier allemaal met elkaar zitten af te spreken, want dat is best veel. Je moet een hele geïnteresseerde volger van dit type debatten zijn, wil je dit allemaal kunnen volgen. Wij zullen onze informatie dus goed op orde moeten krijgen. Dat doen we via de site volkshuisvestingnederland.nl. Daarop staat een overzicht waarin huurders, verhuurders en andere partijen kunnen nakijken wat de situatie tot de inwerkingtreding van de wet is en hoe ze hiermee kunnen omgaan. Specifiek voor verhuurders ga ik samen met de VNG en de gemeente ervoor zorgen dat de verhuurders alle informatie krijgen die zij nodig hebben om te weten aan welke regels ze zich moeten houden. Dat doen we onder andere in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Daarvoor zet ik een informatiecampagne op en een implementatietraject, samen met Platform31, de VNG en de Huurcommissie. Het WWS als zodanig is natuurlijk niet nieuw. Het wordt natuurlijk wel uitgebreid en ook wordt de toepassing veranderd. Ook de rol die de Huurcommissie heeft, wordt veranderd. Dat moeten we dus wel goed toelichten.

Moeten de amendementen niet opnieuw naar de Raad van State? Nee, dat hoeft niet. Het wetsvoorstel is naar de Raad van State gegaan. Sinds het wetsvoorstel bij de Raad van State is geweest, hebben we natuurlijk ook een aantal wijzigingen in de wet aangebracht die tegemoetkomen aan de zorgen die de Raad van State heeft geuit. Ik denk dat het nu dus echt een kwestie is van een politieke keuze maken.

De vraag of we gemeenten kunnen helpen bij het vormgeven van de huisvestingsverordening heb ik zojuist uitvoerig beantwoord.

Waarom biedt de wet geen regels om woningen toe te wijzen, vraagt de heer Grinwis van de ChristenUnie. Nou, dat is eigenlijk wel het geval. Althans, dat is mogelijk om

te doen. De gemeenteraad kan ook middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie woonruimte waarvoor zij verplicht om woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking te laten komen voor een huisvestingsvergunning. Volgens mij ziet één amendement erop toe dat er altijd wordt beargumenteerd waarom dat wel of niet het geval is. Ik denk dat dat amendement van de heer De Hoop is. Dat heb ik positief geapprecieerd. Ik hoop dus dat dat amendement wordt aangenomen.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 41 krijgt oordeel Kamer. Zeg ik dat zo goed? Dat was het amendement op stuk nr. 25 en is het amendement op stuk nr. 41.

Minister De Jonge:

Ja, dat was 'm. U bent vlijmscherp op dit tijdstip van de avond.

De heer Flach had een vraag over doorstroming. Hoe zit het met onze doorstromingsverwachting? De Raad van State maakte een vrij kritische opmerking over de doorstroom, die ik eerlijk gezegd niet zo heel erg goed kon plaatsen. Op dit moment vindt er namelijk gewoon geen doorstroom plaats. Was het maar zo dat er doorstroom plaatsvond. Dat kan ook eigenlijk niet, want het gereguleerde segment, het sociale segment, is tot €800 zoveel. Daarna is er, in ieder geval in de meeste grote steden, een hele tijd niks meer. Dan beginnen de huren pas weer bij €1.100, €1.200, €1.300 et cetera. Je kunt nu dus bijna niet doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning, want die middenhuurwoning bestaat in steeds mindere mate. Dit wetsvoorstel gaat natuurlijk zorgen dat de huurprijzen van de sociale sector gaan aansluiten op de middenhuursector. Daarom wil ik die twee sectoren ook dicht bij elkaar houden.

U had een vraag over de indexatie. Althans, we hebben die discussie maandag gevoerd. Ik herinner me opeens dat ik die vraag helemaal niet beantwoord heb. Maar dat heeft te maken met de indexatie van het WWS, van de puntprijzen in het WWS. Misschien is het toch goed om daaraan nog een enkele zin te wijden. Waarom vind ik dat ingewikkeld? Als je dat alleen voor de middenhuursector zou willen doen, dan groeien de middenhuursector en de sociale sector uit elkaar. Ik denk dat dat niet wenselijk is. Stel nou dat je zegt: dan doen we het gewoon voor allemaal. Dat is dan eigenlijk een autonome koopkrachtverslechtering voor huurders. Waarom is dat zo? In de indexatie van het WWS zit eigenlijk de compensatie voor de inflatie. De kosten waarmee verhuurders te maken hebben, zit dus in die puntprijs verwerkt. De optelsom van waarvoor je allemaal punten krijgt, bepaalt de maximale huur. Als je dat meer zou gaan laten indexeren dan met de inflatie, dan til je eigenlijk dat hele WWS op. Dat is op een manier die rapper gaat dan het inkomensgebouw.

Waarom denk ik dat dat zo zit? Dat is omdat cao-lonen uiteindelijk natuurlijk altijd wel een compensatie gaan bieden, ook voor de inflatie. Dat is misschien heus weleens een jaar wat meer dan dat, en soms wat minder dan dat. Maar structureel bijvoorbeeld ieder jaar plus 1% ten opzichte van de inflatie in de loonontwikkeling, zie je natuurlijk niet. Dus die inflatie moet je eigenlijk wel willen volgen met de puntprijzen. Voor de indexatie hebben we gezegd cao-

loonontwikkeling plus 1%. De cao-loonontwikkeling heeft als achtergrond dat mensen dat inmiddels op de rekening gestort hebben gekregen. Die plus 1% is voor die woningen die nog onder het WWS-maximum zitten. Als je het hele WWS-maximum meer zou gaan optillen dan de inflatie en de lonen maken die beweging niet, verslechtert je eigenlijk de koopkracht voor huurders. Dat is de reden dat wij aan die wens — ik weet dat dat ook nog een wens is van IVBN en NEPROM — niet tegemoetkomen, maar dat is ook de enige. Excuus voor dit uitstapje, maar dit was nog een vraag die ik niet had beantwoord.

Zou ik het schaarstecriterium in de Huisvestingswet willen schrappen? Nee, zeg ik tegen de heer Grinwis. Dat heeft ermee te maken dat de huisvestingverordening en het ingrijpen in de woonruimteverdeling goed beargumenteerd moeten kunnen worden in relatie tot de vrijheid van vestiging. Het gaat hier niet zozeer om het eigendomsrecht, maar vooral om de vrijheid van vestiging. Dat is wel gelegitimeerd. Geen enkel grondrecht is absoluut, dus ook dat niet. Alleen moet je dat wel willen beargumenteren vanuit schaarste. We moeten wel zorgen dat we gemeenten helpen bij die argumentatie zodat die niet te bureaucratisch of te moeilijk is. Ik denk dat het inmiddels ook niet zo heel moeilijk is voor gemeenten om schaarste te onderbouwen. Dat lukt denk ik vrij goed voor iedere gemeente, maar we moeten wel helpen met hoe ze dat op een eenvoudige manier kunnen doen.

Mevrouw Welzijn vroeg afgelopen maandag naar het stoppen van beboeten van stellen die een woning willen delen. Dat is de kostendelersnorm. Zo is die beleidsmatig bedoeld geweest. Pieter Heerma heeft daar ooit "de mantelzorgboete" van gemaakt toen het CDA nog in de oppositie zat. In alle keren dat het CDA weer in de coalitie zat, heb ik mogen uitleggen dat het eigenlijk geen boete is. Dank daarvoor in de richting van Pieter Heerma. De kostendelersnorm heeft als ratio dat als je met meerdere mensen met een uitkering in een huis woont, je sommige kosten gezamenlijk maakt. Het is echt goedkoper als je met meerdere mensen bij mekaar woont. Een uitkering wordt opgebracht met belastinggeld, dus het is ook goed om daar een beetje zuinig mee om te gaan. Tegelijkertijd zien we ook dat daar een gedragsprikkel van uitgaat. Daarom hebben we die al geschrapt voor mensen tot 27 jaar. Zou ik dan nog verder willen gaan? Misschien best wel, maar het kost 400 miljoen en die heb ik niet. En het is niet mijn portefeuille. Ik denk dat als collega Schouten deze vraag zou hebben beantwoord, ze die op dezelfde manier zou hebben beantwoord.

De voorzitter:

Dat lokt een interruptie uit van mevrouw Welzijn.

Minister De Jonge:

Dat zul je net zien. Het was m'n laatste.

De voorzitter:

Een korte interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Heel kort. Ik hoop dat binnen de regering dit soort dingen niet alleen maar gezien worden vanuit de vraag wat het kost. Als mensen gestimuleerd worden om samen te wonen,

voorkomt dat ook een heleboel andere kosten. Vereenzaming kost geld. Geen zorg dichtbij hebben kost geld.

De voorzitter:

Wat is de vraag, mevrouw Welzijn?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De vraag is of de regering niet alleen een financiële afweging maakt bij dit vraagstuk, maar ook kijkt naar wat het de maatschappij oplevert als veel meer mensen samen kunnen wonen als ze dat willen.

Minister De Jonge:

Dat doen we zeker. Die gedragsprikkel is niet zo makkelijk te beantwoorden. Dat doen we zeker. En dat maakt ons misschien best wel genegen om het met mevrouw Welzijn eens te worden. Maar zelfs al zouden we het volmaakt eens zijn, kost het 400 miljoen. Wat het dan zou opbrengen in termen van verminderde eenzaamheid en in termen van woonruimte die vrijvalt, laat zich niet zo makkelijk inboeken op de begroting. Op de rijksbegroting kost het 400 miljoen. Als wij met dit lumineuze idee naar het ministerie van Financiën zouden gaan, zou de Inspectie der Rijksfinanciën echt gaan vragen waar we de dekking vandaan denken te halen. Zolang ik die niet heb, kan ik niet overgaan tot deze maatregel, hoewel ik heel goed begrijp wat u zegt. Dat is ook de reden dat het kabinet het wel heeft afgeschaft tot 27 jaar om daarmee bijvoorbeeld dakloosheid onder jongeren te voorkomen.

Ik ben bij de dikke stapel amendementen. Zou u mij dan een nummer kunnen noemen, dan roep ik "bingo".

De voorzitter:

Volgens mij staat onder andere het amendement op stuk nr. 44 nog open, meneer de minister.

Minister De Jonge:

Die is van D66 en CDA en gaat over een prijsopslag van 35% voor rijksmonumenten. Het oordeel daarover heb ik al aan de Kamer gelaten.

De voorzitter:

Oké. Dat was eerst het amendement op stuk nr. 35 en dat wordt dan oordeel Kamer. Dan staat nog open het amendement op stuk nr. 45.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 24 en toen op stuk nr. 29. Het gaat over de toegang tot de Huurcommissie en over de servicekosten in de vrije sector. Daarover laat ik het oordeel aan de Kamer.

De voorzitter:

Oordeel Kamer. Dan het amendement op stuk nr. 49.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 19. Het gaat om het amendement van de VVD over de herinstructie van de 50 puntenopslag voor rijksmonumenten. Dat heb ik al ontraden.

De voorzitter:

Ontraden. Dan het amendement op stuk nr. 52.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 32. Het gaat om het amendement van D66, CDA en GroenLinks-PvdA over verduurzaming en huurbescherming. Daarover heb ik het oordeel aan de Kamer gelaten.

De voorzitter:

Oordeel Kamer. Dan het amendement op stuk nr. 56.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 27. Het gaat om het amendement van CU en D66 over specificering van de evaluatie. Oordeel Kamer.

De voorzitter:

Oordeel Kamer. Dan het amendement op stuk nr. 57.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 28. Het gaat om het amendement van CU en CDA over kostendekkende leges voor recidive bij de Huurcommissie. Oordeel Kamer.

De voorzitter:

Oordeel Kamer. Dan het laatste amendement, op stuk nr. 59.

Minister De Jonge:

Dat was eerst het amendement op stuk nr. 20. Het gaat om het amendement van de VVD over een regionaal percentage voor de nieuwbouwopslag van minimaal 10%. Ontraden.

De voorzitter:

Zeer veel dank.

Minister De Jonge:

Eigenlijk is dit een hele efficiënte manier van met elkaar debatteren. Waarom hebben we dit eigenlijk niet gedaan vanavond? Zo kan het dus ook.

De voorzitter:

Dat gaan we later samen evalueren. Ik dank de minister in ieder geval voor de uitgebreide beantwoording van de eerste termijn van de Kamer. Ik kijk de Kamerleden aan om te zien of er behoefte is aan een tweede termijn. Ik pak mijn lijstje erbij met de volgorde van de sprekers. Ik kijk eerst naar mevrouw Beckerman. Uw spreektijd hoeft niet op, zeg ik tegen alle Kamerleden. Mevrouw Beckerman, de microfoon is aan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dank u wel. Goedenavond/-nacht. Ik dien gewoon kort twee moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een reëel risico bestaat op uitpodingen;

overwegende dat er een goed volkshuisvestelijk alternatief moet zijn;

verzoekt de regering bij uitpodingen middels een opkoopfonds gericht woningen te behouden voor de verhuur en te laten verhuren door woningcorporaties en woningcoöperaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 62 (36496).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering van plan is een puntenopslag in het nieuwe woningwaarderingssysteem voor hoge energielabels in te voeren;

overwegende dat dit leidt tot het onwenselijke beeld dat voor nieuwe appartementen met label A++ (de nieuwbouweis) alleen kleine woningen (55m² en kleiner) onder het puntentotaal van 187 punten zullen blijven;

constaterende dat een duurzame woning de norm moet zijn;

verzoekt de regering in haar besluit af te zien van een extra huuropslag voor energielabels,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 63 (36496).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan kijk ik de heer Grinwis aan. Hij heeft ook behoefte aan een tweede termijn. Meestal sprint hij voor een interruptie, maar nu gaat het in alle rust. Meneer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):
Voorzitter, dank u wel. Met Heldring zeg ik: het gaat bij deze wet om het borgen van om tegen een billijke huur een kleine rente te trekken. Dat is precies de balans waarnaar we op zoek zijn geweest. Volgens sommigen hebben we die bij lange na niet bereikt, volgens sommigen hebben we die wel bereikt, en volgens sommigen hebben we die nog niet bereikt. Dat zijn zo'n beetje de smaken in dit debat. In de eerste termijn heb ik deze wet een waagstuk genoemd. Maar het is wel broodnodig om voor middeninkomens te gaan reguleren. Middeninkomens, gewone mensen met gewone inkomens, betalen tegenwoordig namelijk een ongewoon hoge huur. Dat moet stoppen. Dat is uiteindelijk de reden dat wij met overtuiging dit wetsvoorstel gaan steunen, maar wel met enige zorgen. Daarom heb ik twee moties meegebracht.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering in het wetsvoorstel Betaalbare huur een tijdelijke nieuwbouwopslag van 10% introduceert voor nieuwbouwprojecten om vertraging bij deze projecten te voorkomen en investeringsbereidheid bij institutionele beleggers te behouden;

overwegende dat het voor huurders niet alleen van belang is dat er een betaalbare huur kan worden betaald, maar ook dat er voldoende woningen met een betaalbare huur worden bijgebouwd;

verzoekt de regering te bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is of aanpassing behoeft gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders, en daarbij inzicht te verschaffen in de neveneffecten van een aanpassing van deze tabel, en de Kamer hierover binnen een jaar te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Flach en Vedder.

Zij krijgt nr. 64 (36496).

De heer Grinwis (ChristenUnie):
De minister ging net aan het einde van zijn termijn al even op de kwestie in. Het kan volgens mij geen kwaad dit eens wat verder uit te zoeken.

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet betaalbare huur positieve impact heeft op de betaalbaarheid van de huren in het middensegment en derhalve tegelijk negatieve impact heeft op de opbrengst van veel, met name particuliere verhuurders;

overwegende dat in de afgelopen jaren, toen de huurprijsregulering nog minder stringent was, de belasting op vastgoed in box 3 (36% over een forfaitair rendement van 6,04% in 2024) en in de overdrachtsbelasting (10,4%) sterk is verzwaaard, wat de kans op negatieve rendementen en het risico op uitponden vergroot;

verzoekt de regering in het Belastingplan 2025 de tarieven in de overdrachtsbelasting budgetneutraal zo aan te passen dat het belastingtarief voor institutionele beleggers verlaagd wordt;

verzoekt de regering voorts te bezien hoe in het huidige overbruggingsstelsel in box 3 meer recht gedaan kan worden aan het rendement dat op residentieel vastgoed wordt gemaakt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Flach en Vedder.

Zij krijgt nr. 65 (36496).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb al gezegd: ik vind eigenlijk dat we bij het aannemen van dit wetsvoorstel over het reguleren van de middenhuur voor middeninkomens ook het signaal moeten afgeven dat wij dan ook iets gaan doen met box 3 en de overgangsbelasting. Dat is de reden dat ik deze motie zojuist heb ingediend.

Voorzitter. Dan nog het volgende ter vervolmaking van de amendementenserie die we op u hebben afgevuurd. Zojuist is het amendement op stuk nr. 61 rondgedeeld, van de heer Paternotte en van mij. Dat is een al bestaand amendement, maar dat concurreerde eigenlijk met het amendement van de heer Flach. Om het overzichtelijk te maken, hebben we er een subamendement van gemaakt op het amendement van collega Flach. Dat gaat dus over de vraag of de nieuwbouwopslag eeuwig moet voortduren, voor altijd of voor twintig jaar. De heer Paternotte en ik hebben gekozen voor de smaak: nee, dat moet voor twintig jaar. Dat is het amendement op stuk nr. 61.

Voorzitter, tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. De minister zal dat in zijn tweede termijn appreciëren. De heer Madlener loopt al naar het spreekgestoelte. De heer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Dit is een wet die belangrijk is voor huurders. Wij hebben tijdens de verkiezingen beloofd om iets te doen voor huurders. Dit vind ik een forse stap. Ik heb daar natuurlijk ook vragen over. We zullen zien hoe dit uitpakt. Dit is maar een heel klein stukje van de puzzel om voldoende woningen en voldoende keuze uit woningen voor onze burgers te realiseren. Ik heb een motie. Die zal ik voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel verhuurders van woningen welke onder het woningwaarderingssysteem tussen 146 en 186 punten vallen, hun woningen dreigen te zullen verkopen vanwege te lage rendementen;

overwegende dat er grote lokale verschillen zijn in woningprijzen, draagkracht bij huurders en redelijke huurprijzen;

verzoekt de regering het woningwaarderingssysteem te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Madlener.

Zij krijgt nr. 66 (36496).

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Er rest mij niets anders dan te zeggen dat er natuurlijk andere veel belangrijkere punten voor onze woningmarkt zijn. De immigratiekraan moet dicht en we moeten meer bouwen. Want als dat niet gebeurt, dan kunnen we debatteren en reguleren wat we willen, maar dan schieten we er niks mee op.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Madlener. Ik geef nu het woord aan de heer De Groot van de VVD.

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

Voorzitter. Ik zat nog even te bedenken hoe ik deze tweede termijn zou gebruiken om het debat van vandaag af te sluiten. Ik denk dat het voor velen in deze Kamer inmiddels wel helder is hoe de VVD aankijkt tegen deze wet. Maar het

is niet zo — dat heb ik maandag al betoogd en dat betoog ik nu weer — dat de VVD er niet voor de huurder is, zoals mij net door de minister werd aangewreven. De VVD heeft zich tot maandag, maandag en vandaag proberen te verdiepen in hoe de analyse tot stand is gekomen als het gaat over wat het effect zal zijn van deze wet voor de mensen die huren en de mensen die nog een woning zoeken, voor wie wij ook willen opkomen. Ik heb bijvoorbeeld nog steeds vragen — ik heb die vragen ook vandaag weer gesteld — over hoe het zit met het verschil in het nader verslag dat de minister naar de Kamer heeft gestuurd tussen de 3,1 miljoen woningen waar de minister zijn analyse op baseert, het WoonOnderzoek, en wat er in de praktijk buiten is, namelijk 3,5 miljoen woningen. Op die vragen heb gewoon nog geen antwoord en dat vind ik wel teleurstellend.

Ik heb heel veel vragen proberen te stellen over verhuurders en hun positie, omdat ik mij zorgen maak over het uitponden van woningen, iets waar woningzoekenden in Nederland echt helemaal niets aan hebben. Ik moet eerlijk zeggen dat het mij best wel raakt dat ik dan hier word uitgemaakt voor iemand die enkel en alleen opkomt voor de verhuurder in Nederland. Want ik heb hier vandaag betoogd, en dat heb ik ook afgelopen maandag gedaan, dat de VVD echt staat voor huurders, dat de VVD huurverhogingen heeft gesteund, dat de VVD goed verhuurderschap heeft gesteund, dat de VVD samen met de SP optrekt om huurders te beschermen, maar dat wij een andere oplossing zien voor dit probleem. Ik denk dat het in deze Kamer gebruikelijk is dat we elkaar die ruimte geven, dat we erover debatteren.

Dus, voorzitter, ik wil nogmaals benadrukken dat ook de VVD naast de huurders staat. Wij zien een andere oplossing als een balans om het probleem van stijgende huurprijzen bij mutatie en aanvangshuurprijzen te regelen in Nederland. Ik ga niet weer herhalen hoe de VVD tegenover deze wet staat, maar ik wilde dit in tweede termijn toch nog even gezegd hebben.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan kijk ik naar meneer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ik heb er bewust voor gekozen om mijn bijdrage in de eerste termijn heel kort te houden, omdat ik het echt belangrijk vond dat wij vandaag het debat over de verschillende amendementen en voorstellen goed konden voeren. Daarom heb ik mijn eigen bijdrage wat korter gehouden. Ik wil zelf toch nog een aantal dingen zeggen, beginnend met heel veel dank aan alle ambtenaren die de afgelopen weken en maanden bezig zijn geweest met de Wet betaalbare huur. Laten we eerlijk zijn: we hebben ze het als Kamer niet per se heel erg makkelijk gemaakt. We hebben heel veel vragen gesteld, schriftelijk dan wel in debatten, en we kunnen denk ik niet anders dan constateren dat wij daar heel veel voor terug hebben gekregen, ook in de appreciaties van amendementen. Ik dank dus alle hardwerkende ambtenaren daarvoor.

Laat ik ook zeggen dat als het aan GroenLinks-Partij van de Arbeid had gelegen, deze wet echt nog een heel stuk linkser was geworden: op de WOZ, dan wel een lagere nieuwbouw-opslag, dan wel een koppeling om die huurverhogingen toch te dempen. Tegelijkertijd ligt hier wel een wet waarmee wij iets doen wat heel lang niet meer gebeurd is, en dat is excessen aanpakken en de woningmarkt voor een deel weer verder reguleren. Ik denk dat dat een heel belangrijke en ook heel wenselijke stap is voor heel veel kwetsbare huurders, maar ook heel veel gewone mensen; jonge mensen die een heel groot deel van hun salaris kwijt zijn aan huurlasten, politieagenten, verpleegkundigen, docenten die amper een woning meer kunnen krijgen dan wel betalen. Het is echt een heel belangrijke stap.

Ik wil de minister bedanken voor zijn appreciatie van ons amendement, inmiddels breed ingediend, over de tochtkorting. De minister heeft gelijk. We hebben in de Kamer heel vaak moties ingediend over een tochtkorting en heel vaak moties ingediend over enkel glas en alle partijen hebben daar in verschillende vormen voor gestemd. Ik ben heel blij dat daar op deze manier toch een uitvoering aan kan worden gegeven en dat er tegelijkertijd ook een toezegging aan mevrouw Welzijn is gedaan, die daarin ook wel weer voor een deel evenwicht geeft. Ik denk dat dat goed is.

Ik kijk uit naar morgen en ik hoop dat we dit proces zorgvuldig met elkaar kunnen afronden en dat er snel duidelijkheid komt voor huurders en ook voor verhuurders, want dat is wat dit land nodig heeft.

Dank.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Is er een interruptie? Nee. Dan is de heer Flach aan de beurt.

De heer Flach (SGP):

Goedemorgen, allemaal. We zijn inmiddels aan een nieuwe dag begonnen. Dat gebeurt zomaar. Inmiddels hebben we dus drie dagen over deze wet gesproken. Dat is ook wel het vermelden waard. Dank aan de minister en vooral dank aan de mensen achter hem die het vele werk van het beantwoorden van al die vragen hebben gedaan.

Wat me opgevallen is, is dat de gevoelens van de minister, om niet te zeggen het morele oordeel, over een belangrijk deel van de verhuurders duidelijk tastbaar was tussen de regels door en soms gewoon heel expliciet. Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat dat ook bijdraagt aan de gedrevenheid waarmee de minister dit wetsvoorstel over de streep wil trekken. Tegelijkertijd gaat het in de ogen van de SGP niet over het juridisch vereffenen van persoonlijke sympathieën en antipathieën in de wet. In de wet gaat het ook om netjes omgaan met mensen, met ondernemers, die dingen hebben gedaan binnen de wet waar je het misschien niet altijd mee eens bent, maar die wel gewoon legaal waren. Dat is de reden dat ik geprobeerd heb om met een amendement handelingsperspectief te bieden aan de ondernemers die gewoon binnen de regels van de wet hun zaken gedaan hebben en dat ik het amendement voor de overgangstermijn van drie jaar handhaaf.

Bijna tot slot nog even een vraag over de doorstroming. De minister begon daar aan het eind nog even over. De stelling was dat de doorstroming nu niet op gang komt, omdat er een gat zit tussen het sociale deel en het middenhuurdeel, maar door de WWS-tabel — nu wordt het toch nog even technisch zo rond middernacht — niet te indexeren gelijk met de maximale stijging van de huren — dat hebben we maandag ook gewisseld — kennen de huren een opwaartse druk naar het plafond van de 186 punten. Dan ontstaat er dus als vanzelf weer een gat tussen het sociale deel en het middenhuurdeel. Dat zien we toch als een probleem. Daarom toch die motie, om te kijken of er toch iets moet gebeuren om dat te dempen.

Dan sluit ik af met het uitspreken van mijn verbazing over dat de minister in zijn appreciatie van de amendementen rond de nieuwbouwopslag ruimte biedt om de permanentheid van die nieuwbouwopslag die hij zelf in de wet geïntroduceerd had weer op de tocht te zetten, wat geleid heeft tot het subamendement dat de heer Grinwis net heeft ingediend.

De voorzitter:

Veel dank, meneer Flach. De heer Paternotte.

De heer Paternotte (D66):

Voorzitter. De heer Flach zei het al: de vierde dag is begonnen. De vierde dag, de dag dat God lichten aan het hemelgewelf schiep. Op de Kamer van een wethouder in Amsterdam hing ooit een briefje waarop stond: kan niet, mag niet, doen we al. Dat waren de drie mogelijkheden waarmee de wethouder kon reageren op voorstellen uit de gemeenteraad. Ik waardeer het zeer dat de minister hier alle amendementen die zijn ingediend en de voorstellen uit de Kamer heeft gezien als mogelijkheden om de wet beter te maken of wellicht tegemoet te komen aan de zorgen die ook vanuit sommigen zijn geuit. Je kan natuurlijk ook altijd een reactie geven waarin je probeert zo veel mogelijk te beredeneren waarom iets niet moet gebeuren of niet moet veranderen. Dus dank voor de oordelen, ook over het amendement op stuk nr. 60, dat ik met de heer Grinwis had ingediend. Dat wil ik bij dezen graag intrekken, omdat we het immers hebben vervangen door het subamendement dat we hangen onder het amendement van de heer Flach. Dat haalt de eeuwigdurendheid eraf en zet de nieuwbouwopslag op twintig jaar. Dat is ook de investeringshorizon. In een eerdere versie van de wet was de nieuwbouwopslag er voor tien jaar. Het is ook vijftien jaar geweest. Het is nu ook eeuwigdurend in het voorstel van het kabinet, maar we zijn blij met de steun van de minister voor het voorstel om er twintig jaar van te maken, zodat de nieuwbouwopslag niet tot in lengte van dagen zal blijven bestaan.

Voorzitter. Rest mij om me aan te sluiten bij de dankwoorden van eenieder aan iedereen hier aanwezig en de ambtenaren die hebben geholpen met de voorbereiding.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Paternotte.

Het amendement-Paternotte/Grinwis (stuk nr. 60) is ingetrokken.

Dan geef ik het woord aan de heer El Abassi.

De heer El Abassi (DENK):

Voorzitter, dank. Dank aan de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik wil de collega's, de ambtsgenoten, bedanken voor het missen van de laatste trein inmiddels waardoor ik met de taxi naar huis moet, wat weer meer CO₂ uitstoot.

Ik heb drie moties. Die zal ik snel oplezen. Ik heb het in mijn bijdrage gehad over de vrije huursector, waar vaak te hoge inkomenseisen gelden. Daarover gaat de eerste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de vrije huursector vaak te hoge inkomenseisen worden gesteld door zowel particuliere verhuurders als woningcorporaties, waarbij niet zelden een inkomenseis van viermaal de huurprijs geldt;

overwegende dat dergelijke exorbitante inkomenseisen maken dat een aanzienlijk deel van het huursegment onbetaalbaar is voor alleenstaanden, starters en gezinnen uit de lagere inkomensklassen;

verzoekt de regering om beleid te ontwikkelen dat onredelijk hoge inkomenseisen in de vrije huursector aan banden legt en deze meer in lijn brengt met de financiële realiteit van de gemiddelde Nederlander,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 67 (36496).

De heer El Abassi (DENK):

De tweede gaat over de aanbevelingen van de Woonbond.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet betaalbare huur tot doel heeft woekerhuren te voorkomen en de betaalbaarheid van huren te verbeteren;

constaterende dat de Woonbond, als vertegenwoordiger van huurders, gedeeltelijk positief is over het wetsvoorstel, maar ook ruimte ziet voor verbeteringen;

overwegende dat de aanbevelingen van de Woonbond bijdragen aan een gezonde huurmarkt, waarbij huurprijzen

meer in overeenstemming zijn met de kwaliteit van woningen, en waarbij huurverhogingen beter aansluiten bij de financiële mogelijkheden van huurders;

verzoekt de regering om bij de evaluatie van de Wet betaalbare huur mee te nemen of de aanbevelingen van de Woonbond kunnen bijdragen aan een gezondere huurmarkt die meer in balans is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 68 (36496).

De heer El Abassi (DENK):

Ten slotte mijn laatste motie. Die gaat over het minimaliseren van het risico dat huurders overgaan tot verkoop.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Raad van State aangeeft dat de invoering van de Wet betaalbare huur het risico met zich meebrengt dat verhuurders massaal overgaan tot de verkoop van hun huurwoningen;

overwegende dat het behoud van een omvangrijk en divers aanbod van huurwoningen cruciaal is voor het welzijn van de huurmarkt;

overwegende dat woningcorporaties een substantieel deel van de huurwoningenvoorraad beheren;

verzoekt de regering om in samenspraak met woningcorporaties duidelijke en stringente criteria vast te stellen voor de verkoop van huurwoningen, waarbij verkoop enkel onder strikte voorwaarden en met gedegen motivering plaatsvindt;

verzoekt de regering tevens om de Kamer over deze afspraken te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 69 (36496).

De heer El Abassi (DENK):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer El Abassi. De laatste spreker in tweede termijn van de zijde van de Kamer is mevrouw Welzijn, die al één motie had aangekondigd.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dank u wel, voorzitter, en dank aan iedereen die lang genoeg wakker gebleven is om dit debat actief of passief te volgen. Bij mij blijft er een beeld hangen van kintsugi. Dat is ook het enige Japanse woord dat ik ken, trouwens. Als je keramiek op de grond laat vallen, dan spat het uiteen in een heleboel scherven. Kintsugi is de kunst om dat met goud weer aan elkaar te lijmen. In het idee van de Japanse cultuur ontstaat daardoor schoonheid. Ik hoop dat we over een jaar of acht à tien terug kunnen kijken op dit moment als het moment waarop we de eerste twee scherven van die kapotte woningmarkt hebben opgepakt, om daar door middel van de Wet betaalbare huur wat goud tussen te lijmen.

Mijn motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet betaalbare huur gericht is op de bescherming van middenhuurders die als gevolg van ongezonde schaarste problemen ervaren;

constaterende dat de oplossing ligt in het verkrijgen van meer huurwoningen die voor hen betaalbaar zijn via nieuwbouw, optoppen, splitsen et cetera;

constaterende dat dit zeer forse investeringen vraagt;

verzoekt de regering de volgende stimuleringen extra te bezien zolang er sprake is van een statistisch woningtekort van meer dan 2%, waarbij het gaat om de nieuwbouwopslag van 10% voor woningen met een startbouw tot 1 januari 2028: in de WWS 1 extra punt voor label A en 2 extra punten voor label B,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Welzijn.

Zij krijgt nr. 70 (36496).

Veel dank. Hiermee is de tweede termijn van de zijde van de Kamer beëindigd. De minister heeft aangegeven een piepkleine tien minuutjes nodig te hebben. Dus we zien elkaar over een heel kleine tien minuutjes.

De vergadering wordt van 0.15 uur tot 0.25 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef graag de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het woord voor de beantwoording van de vragen en het becommentariëren van de moties, die ingediend zijn in tweede termijn.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Dank u wel voor het debat, zeg ik via u tegen de leden. Ik vond het een mooi, grondig en een inhoudelijk debat. Afgelopen maandag was dat ook zo. Ik denk dat de heer Flach wel een terechte observatie deed toen hij zei: het zou best eens kunnen zijn dat sympathieën en antipathieën soms wat doorklonken in de argumentatie van de leden én van deze minister. Ik denk dat dat wel waar is, maar ik denk dat ik het minstens zo eens ben met zijn observatie dat dat eigenlijk toch niet in wetgeving tot uiting hoort te komen. In wetgeving moet je recht doen. Ik geloof oprecht dat we dat ook doen en dat daar waar sympathieën of antipathieën een rol spelen, dat niet tot een vertaling in wetgeving heeft geleid.

In deze wet doen we wel recht. We doen recht aan heel erg veel mensen die in de knel zitten op dit moment en die gebukt gaan onder de schaarste. En inderdaad, dan heb je iets recht te trekken wat scheef is gegroeid. Dat gaat dan ten koste van de mensen die niet zozeer gebukt gaan onder de schaarste maar daarvan hebben geprofiteerd, in de afgelopen tijd en nu nog steeds. Die balans hebben we inderdaad willen zoeken in deze wet. Ik sta ook voor die balans. U herkent terecht een grote drive om dat ook thuis te brengen, omdat ik vind dat het onze belofte moet zijn om er te zijn voor mensen die moeilijk voor zichzelf op kunnen komen en die ons nodig hebben. Zij vragen ons om verschil te maken in hun leven, omdat ze op ons rekenen. Dat maakt inderdaad ook dat ik in de richting van de heer De Groot misschien wat fel was. Ik merk dat het hem geraakt heeft. Dat komt inderdaad doordat we een andere keuze maken. Dat kan. Dat is, denk ik, heel goed mogelijk. Het is misschien goed om te zeggen: ik wil ook rechtdoen aan het grote hart dat de heer De Groot heeft voor de volkshuisvesting en aan de enorme berg kennis die hij hier ieder debat weer opnieuw met zich meebrengt. Ik ben wel een beetje teleurgesteld in mevrouw Keijzer. Ik zeg het toch maar: ze is er niet en ze was er afgelopen maandag ook niet bij de beantwoording. Ze was er net wel om te bekritisieren dat ze geen antwoord op vragen zou krijgen, maar toen ik het antwoord gaf, was ze er niet. Dat maakt het wel moeilijk om een debat met elkaar te voeren.

Ik ga nu door naar de amendementen en de moties.

De voorzitter:

Volgens mij stond er nog één amendement open, een subamendement.

Minister De Jonge:

Ja, een subamendement inderdaad. Het amendement op stuk nr. 61 is een wijziging van het amendement Flach. Het gaat om een subamendement op het amendement-Flach. Ik laat daarover het oordeel aan de Kamer, omwille van de inhoudelijke redenering die ik al te berde heb gebracht.

De voorzitter:

Oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Dan de motie op stuk nr. 62 over het opkoopfonds. Dat zou misschien nog wel een aardig idee kunnen zijn als we het konden betalen, maar er zit geen dekking bij. Ik zie dus niet hoe we dat zouden moeten financieren.

De voorzitter:

Ontraden dus.

Minister De Jonge:

Ja, zeker. De motie op stuk nr. 63 van de SP ontraad ik ook, eigenlijk onder verwijzing naar de argumentatie die daarvoor is gegeven in de eerste termijn.

De motie op stuk nr. 64 over het onderzoek van de heren Flach en Grinwis, het onderzoek naar de effecten van het indexeren van het WWS plus 1%. Ik vind dat goed. Laten we dat maar doen, ook omdat we zelf een zoektocht hebben ondernomen naar hoe je dat zou kunnen doen. Maar wij kwamen op niets beters dan wat ik zojuist heb toegelicht. Dat ga ik trouwens niet nog een keer doen, ook met het oog op de klok. Laat ik het oordeel maar aan de Kamer laten. Dan gaan we daar langer op studeren. Ik sluit niet uit dat we toch tot hetzelfde antwoord komen, maar dat zij dan zo. Dat is dan in ieder geval wel met nog meer zinnen onderbouwd.

De motie op stuk nr. 65 gaat over de fiscaliteit, de ovb en box 3. Ik laat het oordeel daarover aan de Kamer. Het laatste deel van het dictum over box 3 overigens: sub conditione Jacobi en in de lijn van de heer Van Rij. En Deo volente.

Dan de motie op stuk nr. 66. Daar wil ik het oordeel over aan de Kamer laten. U wijst terecht op de regionale verschillen. Die hebben we op dit moment verankerd in het WWS met de WOZ. U zegt eigenlijk: de effecten van deze wet willen we ook wel regionaal kunnen monitoren om te kijken of dat wellicht tot regionale interventies zou moeten leiden. Dat kan wellicht ook op een andere manier dan hier staat, maar laten we dat maar doen bij de evaluatie. De opdracht van deze motie is: houd een vinger aan de pols. Dat gaan we dan ook doen.

Dan de motie op stuk nr. 67. De heer Abassi wil meteen al beleid gaan ontwikkelen. Eigenlijk zou ik veel liever eerst even kijken hoe ernstig deze situatie is, dus hoe vaak die onredelijk hoge inkomenseisen in de vrije huursector voorkomen. Dat wil ik eerst weleens even onderzoeken voordat we daadwerkelijk met een hink-stap-sprong naar een beleidsaanpak gaan. Als u het goedvindt dat we dat eerst doen en dat ik daar richting de Kamer eerst op terugkom, kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Het is overigens de heer El Abassi; niet Abassi, maar El Abassi.

Minister De Jonge:

Excuus, voorzitter. I stand corrected.

De heer El Abassi (DENK):

Dank, voorzitter. Kan de minister ons dan schriftelijk iets toesturen?

Minister De Jonge:

Jazeker.

De heer **El Abassi** (DENK):
Helemaal top!

Minister **De Jonge**:

We gaan dus eerst even kijken hoe vaak dit nou voorkomt en welke noodzaak er is om tot dat beleid te komen. Als er noodzaak is, gaan we het nog doen ook.

De **voorzitter**:

Houdt meneer El Abassi de motie dan aan?

De heer **El Abassi** (DENK):
Ik denk nog even na.

De **voorzitter**:
Oké.

Minister **De Jonge**:

Met deze interpretatie kan ik ook gewoon oordeel Kamer geven, hoor.

De **voorzitter**:
Oké.

Minister **De Jonge**:

Dat is misschien makkelijker. Ja toch? Anders blijft die maar op de plank liggen.

De motie op stuk nr. 68 verzoekt de regering om bij de evaluatie van het wetsvoorstel de aanbevelingen van de Woonbond mee te nemen. Dat ga ik zeker doen. Ik laat het oordeel daarover dus graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 69 verzoekt de regering om in samenwerking met woningcorporaties duidelijke en stringente criteria vast te stellen voor de verkoop van woningen. Nee, dat ga ik niet doen. Die afspraken worden echt gemaakt in gemeentelijke prestatieafspraken, want anders ga ik iets heel generieks doen wat echt alleen lokaal kan worden vormgegeven.

De **voorzitter**:

De minister zegt dat hij het niet gaat doen.

Minister **De Jonge**:

Ik bedoel natuurlijk te zeggen ...

De **voorzitter**:
Ontraden.

Minister **De Jonge**:

Ja, ik ontraad deze motie.

De **voorzitter**:

Als de Kamer de motie aanneemt, gaat de minister het dan doen?

Minister **De Jonge**:

Nee, de minister is geen pizzabezorger meer. Dan gaan we dat dus ook niet doen. Ik ontraad de aanneming van deze motie.

De **voorzitter**:

Oké, ontraden.

Minister **De Jonge**:

Dan de motie op stuk nr. 70. Daar hebben we het over gehad. Ik denk dat het inderdaad wijs is om met die extra punten voor die A- en B-labels te gaan werken. Ook daarover laat ik het oordeel dus aan de Kamer.

Voorzitter. Ik sluit dit debat af door me aan te sluiten bij de dankzegging in de richting van onze ambtenaren. Dit is een razendcomplex wetsvoorstel waaraan twee jaar is gewerkt door een heel groot team, met heel veel enthousiasme en met heel veel bloed, zweet en tranen. Dit is ook voor hen natuurlijk een fantastisch mooi moment, maar ik denk dat het terecht is dat u ook onze ambtelijke ondersteuning heeft bedankt. Daar sluit ik me dus graag bij aan, want het is werkelijk een fantastisch team dat hieraan werkt.

Dank u wel, voorzitter.

(Geroffel op de bankjes)

De **voorzitter**:

Dank u wel, excellentie. Ook dank aan alle ondersteuning en alle Kamerleden.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Morgen wordt over de amendementen, de moties en de wet gestemd. Nee, dat is niet morgen maar over een aantal uren, zoals de heer Paternotte mij terecht zegt. Nogmaals dank aan de minister. Ik wens u allen een fijne avond en slaap lekker.