

Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (36190).**

De voorzitter:

We gaan weer beginnen. Dat doen we met de Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik zie de heer Nijboer van de PvdA al klaarstaan. Hij heeft er zin in. Aan u als eerste het woord.



De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Over volkshuisvesting en de wetten die daarover worden gemaakt, hebben wij vaak principiële discussies. Deze wet is misschien niet de grootste in z'n soort, maar je kunt er wel een fundamentele discussie over voeren. Vind je wonen een grondrecht, waarbij ook de overheid — de rijksoverheid, maar ook de gemeentelijke overheid — een taak heeft om ervoor te zorgen dat mensen betaalbaar en fatsoenlijk kunnen wonen in een leefbare wijk, dat iedereen daar kansen heeft en dat ook mensen die een vitaal beroep hebben in steden kunnen blijven wonen? Of vind je dat je het aan de markt moet laten en moet zeggen: "Bezit is ons grootste goed in het land. Dat moet goed worden beschermd. Iedereen die bezit heeft, mag daarover beschikken zoals hij of zij wil. Dat vind ik leidend en daar wil ik de samenleving op inrichten." Deze wet kiest wat meer de kant van wonen als grondrecht en de overheid die daar een taak in heeft. Die richting steunt de PvdA volledig.

Voorzitter. De minister stelt een aantal zaken voor, allereerst voor mensen die een huurwoning zoeken. Hij stelt voor gemeenten een mogelijkheid te geven die ze nu overigens al hebben. Maar het gaat om een wat ruimere mogelijkheid om mensen die uit de eigen gemeente of uit de buurt komen voorrang te verlenen, dan wel mensen die een vitale economische functie of een vitale functie — die hoeft niet eens economisch te zijn — vervullen in de buurt of gemeente, voorrang te geven. De PvdA steunt dat en steunt ook de verruiming daarvoor. Ik denk dat het heel belangrijk is, overigens niet alleen in steden maar ook op het platteland, dat het mogelijk wordt gemaakt dat mensen in hun eigen gebied kunnen blijven wonen als ze dat willen, en dat gemeenten daar democratisch voor kunnen kiezen. Ze kunnen er ook voor kiezen om het niet te doen. Ze zijn niet verplicht om dit in te voeren. De PvdA-fractie vindt het een goede zaak dat gemeenten voor maximaal 50% die keuzes kunnen maken en kunnen zeggen: wij willen ruimte maken voor mensen die hier geboren en getogen zijn en die anders geen kans meer hebben op betaalbaar wonen. Wij steunen dat dan ook.

Voorzitter. Dan is de vraag: als dat voor huurders geldt, waarom dan niet voor kopers? De minister heeft gezegd: je kunt de hele boel wel voor betaalbare huur regelen en voor kopers niks doen, maar waarom zouden we niet hetzelfde doen voor kopers, voor starters, voor mensen met een vitaal beroep of voor mensen die in de regio willen wonen? Dat steunt de PvdA-fractie. Ik vind dat een heel terechte vraag. Waarom zou je dat eigenlijk alleen maar voor huurders mogelijk maken en voor kopers niet? Ik steun de minister dus ook daarin, om dat ook voor kopers mogelijk te maken.

Ik heb wel een vraag over de grens van €355.000. Dat was eerst de NHG-grens. Nou ja, die is natuurlijk ergens op gebaseerd. Kun je dat betaalbaar doen? Die fluctueert ook nogal. Ik snap dus best dat de minister zegt dat je dat misschien anders moet doen. Maar waarom is nou precies voor de NHG-grens van vorig jaar gekozen en niet voor een ander bedrag? Omdat die op dat moment toevallig hetzelfde was, €355.000? Waarom is niet aangesloten bij wat betaalbaar is voor bijvoorbeeld anderhalf keer modaal — wat ik logischer zou vinden — of voor een andere argumentatie? Daar vraag ik de minister toch naar. Hoe komt hij nou bij dat bedrag? Ik ben het eens met de heer Grinwis dat je dat in de loop der jaren wel moet indexeren. Daar heeft hij een amendement voor ingediend. Ik zou wel een onderbouwing van die €355.000 willen zien.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ik ben benieuwd naar de antwoorden die de heer Nijboer daar straks van de minister op krijgt. Ik stel daar in mijn eigen termijn ook wel een vraag over, namelijk of je hierbij niet ook een onderscheid moet maken tussen de verschillende gebieden in Nederland. Want in sommige gebieden zijn er geen woningen onder de €355.000, terwijl in andere gebieden bijna alle woningen €355.000 of minder kosten.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb daar goed over nagedacht. Het is evident dat de prijzen anders zijn. Als de gemeente Amsterdam het doet, dan valt, geloof ik, nog geen 20% van de woningen eronder, terwijl dat in de provincie Groningen meer dan de helft is. Ik heb even gauw naar dat schema gekeken. Tegelijkertijd denk ik dat dit in de gemeentes in Oost-Groningen — de invoering is vrijwillig — niet zo snel wordt ingevoerd. Dus kom je dan niet materieel op ongeveer hetzelfde uit? En om nou te zeggen: landelijk vinden wij betaalbaar ... De inkomens zijn landelijk gezien niet zo verschillend, al scheelt het natuurlijk wel wat. In Amsterdam wordt iets meer verdiend, maar goed, de lerarschalen zijn in steden niet wezenlijk anders. Het is niet zo dat een trambestuurder of een buschauffeur daar heel veel verdient. Als je kijkt naar inkomens en beschikbaarheid en ziet hoe de uitwerking zou zijn, dan denk ik dat één landelijke richtlijn voor de mensen uiteindelijk duidelijker is. Het gaat ook over kopers. Het is wel handig als iedereen ongeveer weet wat het is, zodat je niet per gemeente moet kijken of het nu €340.000 is of €360.000 of wat het elk jaar ook is. Dus uiteindelijk kon ik de minister daar wel in volgen, al snap ik de vraag wel.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Als koper moet je dan toch in elke gemeente gaan kijken of de regeling daar geldt, of die is ingevoerd. Verwacht de heer Nijboer dan dat er, grofweg gezegd, in het duurdere

westen van het land heel veel gemeenten zullen zijn die hier gebruik van gaan maken en in de periferie van Nederland niet? Hoe kijkt de heer Nijboer daarnaar?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zoals dat nu ook al geldt. De huisvestingsverordeningen die nu al zijn, worden meer gebruikt in de steden — in Den Haag hebben ze een heel strakke en in Rotterdam zijn ze daarmee bezig — dan in plattelandsgemeenten. Juist in plattelandsgemeenten is er een enorm tekort aan woningen voor mensen die er willen blijven wonen omdat ze er geboren en getogen zijn. Ik denk dat het wel interessant is om het daarvoor te gebruiken. Ik verwacht dus wel dat het meer gebruikt gaat worden, maar ik denk nog steeds dat de betaalbaarheid relatief meer speelt in de gebieden waar het het drukt is. In Delfzijl staan meer huizen te koop die betaalbaar zijn dan in de regio Utrecht.

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

De heer Nijboer noemde net toch iets fundamenteels in zijn bijdrage, waar ik op aansla. De heer Nijboer gaf aan dat er een tekort is aan betaalbare woningen. Overigens gaat deze wet over het stimuleren van vrije vestiging in plaats van andersom. Deze wet moet er juist voor zorgen dat vrije vestiging mogelijk is. Als dat tekort er nu al is, wat gaat deze wet, die gaat over verdelen, dan doen om dat tekort op te lossen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Niks, want de wet gaat over verdelen. Ja, het gaat erom hoe je huizen verdeelt en wie er voorrang krijgt. Er zijn ook meer wetten, namelijk de wet die het moeilijker maakt voor beleggers om huizen op te kopen, om starters meer een kans te geven. Er is een enorme schaarste aan woningen. Deze wet gaat over wie er voorrang heeft. En: wil je het mogelijk maken voor gemeenten, bijvoorbeeld in de regio, om als je daar geboren en getogen bent er een betaalbaar huis te kopen? Dan wel: wil je het mogelijk maken als je echt een enorm tekort hebt aan leraren of verpleegkundigen, om die voorrang te geven op een huis? Dus het is een verdelingswet, dat klopt.

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

Dan een vervolgvraag. Uit de evaluatie van de wet blijkt dat er ook geadviseerd is om dat percentage niet al te veel verder omhoog te trekken. De Raad van State is daar ook kritisch op. Dat zorgt uiteindelijk voor meer regeldruk en een deken over de woningmarkt in Nederland heen. En dat is nou juist hetgeen wat we op dit moment niet nodig hebben, omdat we juist dat tekort willen oplossen. En dat tekort lossen we op met bouwen. Dus hoe kijkt de Partij van de Arbeid daartegen aan?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, ik zie geen enkel negatief effect van deze wet op bouwen, want het is een verdeelwet. Er zijn dus huizen; wie mag erin, en moet dat betaalbaar zijn? Dat wordt gereguleerd. Dus ik denk niet dat mensen van de weeromstuit huizen gaan lopen afbreken als deze wet wordt aangenomen. Dat Raad van Stateadvies heb ik gelezen, en dat vond ik eerlijk gezegd vanwege de inbreuk die het is ... Want dat

is het, hè. Dit is gewoon een fundamentele discussie tussen "wat vind je belangrijk; vind je betaalbaar wonen een grondrecht, en hoever wil je daarin gaan?" of "vind je vrij beschikken over eigendom belangrijk?". Dit is ook een vrij forse ingreep in je eigendom en je beschikking over je zaak, dus ik snap dat de VVD daartegen is. Maar gegeven dat, vond ik de Raad van State eigenlijk best wel mild in zijn oordeel, want die ziet ook dat er woningnood is.

De **voorzitter**:

Ik wou zeggen "u vervolgt uw betoog", maar de heer Boulakjar van D66 heeft nog een interruptie.

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter, dank. We zijn al lekker bezig. De heer Nijboer geeft terecht aan dat deze wetswijziging een fundamentele discussie is. Ik weet niet of hij nog in zijn tweede termijn of in zijn verdere bijdrage gaat spreken of redeneren vanuit de verkoper, want de heer Nijboer heeft het vooral over potentiële kopers. De heer Nijboer gaf in zijn bijdrage ook aan: minder markt, meer rijksregie. Ziet de heer Nijboer een doodnormaal huishouden dat zijn woning wil verkopen als onderdeel van die markt?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Als je je huis te koop hebt staan, doe je mee aan de woningmarkt; ik kan dat niet anders zeggen. Maar ik heb wel twee vragen. Naar een daarvan zal mevrouw Bromet — we hadden daarnet een voorgesprek en ik ken natuurlijk ook de inbreng van GroenLinks — verder vragen. Maar ik heb zelf ook wel een vraag: wat als we nou weer een periode krijgen dat huizen onder water staan? Dat kan; dat hebben we ook in het verleden wel gehad. Er is nu een enorme woningnood. Maar wat verwacht u dan van gemeenten? Als er weet ik hoeveel keuze is voor betaalbare huizen, moet je dat dan nog dwingend opleggen met een vergunning, en hoe zit dat dan? Dus die vraag gaat mevrouw Bromet stellen, maar die heb ik ook. Dat vind ik relevant. Dat is niet voor nu relevant, want nu is er echt overal in Nederland een enorm tekort. Vandaar ook mijn amendement met de heer Grinwis, dat zegt: moeten we de komende vijf jaar nu niet gewoon alles netjes en eerlijk verdelen, en laten we daarvoor niet allemaal ingewikkelde procedures — daar houdt de VVD ook niet zo van — gaan maken, maar regel dat gewoon nationaal. Daar vraag ik een reactie op van de minister.

Ik heb ook nog een tweede vraag over verkopers. Bij nieuwbouw is het volstrekt helder: de gemeente mag maximaal de helft toewijzen aan die inkomensgroepen of beroepen. Ik vraag de minister wel hoe dat zit in gemeentes of in wijken waar het verkopers betreft. Moeten dan alle kopers daaraan voldoen? Want zo leek het wel te wezen, en dat is dan dus niet de helft. Terwijl in Groningen, waar ik zelf woon, bijvoorbeeld studentenhuizen maximaal 15% of maximaal 25% per straat zijn. En is het dan 25%, dan mag daar niemand meer bij; dat is helder. En als er veel verdwijnen, dan kunnen er weer nieuwe bij. Die komen dan met veel plezier in zo'n straat en gaan vrijdag verhuizen naar een andere straat, waar dat ook zo is. Ik vind dat een heel goed systeem. Dus ik kan me goed voorstellen dat je zegt: de helft wijzen we toe. Maar ik vraag de minister wel hoe dat in de praktijk zit als er 100 verkopers zijn. Moeten

die dan alle 100 aan iemand met een vergunning verkopen? Dat werd mij niet helemaal duidelijk. Voorzitter. Leefbaarheid vind ik ook een groot, belangrijk thema.

De voorzitter:

Voordat u daartoe overgaat, gaan we toch nog eerst even naar de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, want ik heb toch nog een vraag over wat de heer Nijboer zei over hoe het systeem werkt in een minder gunstige woningmarkt waarbij er ook woningen onder water staan. Uiteindelijk gaat het om de vraag of je het oké vindt dat de gemeente mede bepaalt aan wie men de woning verkoopt. U zegt dat dit een fundamentele discussie is over eigendomsrecht, maar u parkeert dat nu even bij het oud vuil omdat u vindt dat het wel degelijk gerechtvaardigd is omdat er schaarste is, maar dat als straks mogelijk de markt weer anders is, we heel erg moeten opletten met elkaar. Vanwaar dat verschil? Het gaat toch om het principe? Of je doet het omdat je die mensen wil helpen of je doet het niet. Nu zegt u tegen de verkopers dat de gemeente straks mag bepalen aan wie ze hun woning verkopen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vind dat de gemeente of het Rijk bij een enorme woningnood, waarbij de prijzen de pan uit rijzen, de huren niet meer te betalen zijn en ook betaalbare koop voor steeds minder mensen bereikbaar wordt, mag ingrijpen. De overheid bepaalt namelijk ook hoeveel er bijgebouwd mag worden en waar er wel of niet gebouwd mag worden. Dat we zo'n enorme woningnood hebben, reken ik niet deze minister aan, want die doet goed zijn best, maar wel de achtereenvolgende twintig jaar van rijksbeleid. Want we hadden nooit zo'n tekort aan woningen moeten hebben. Als in tijden van schaarste een fundamenteel mensenrecht, namelijk het recht van een betaalbaar dak boven je hoofd, aan de orde is, dan vind ik dat je in moet kunnen grijpen. Het is niet zo dat mensen dan hun huis niet meer kunnen verkopen, maar je kunt wel kijken welke groepen daar voorrang bij kunnen krijgen. En daarom ben ik voorstander van deze ingreep. Als er ik weet niet hoeveel keuze is tussen betaalbare woningen, denk ik niet dat een gemeente dit nodig heeft. Dat is ook in de wet geregeld. Ik vraag de minister hoe hij dat ziet en of dat goed komt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het gaat niet over woningen waarvan de prijzen de pan uit rijzen. We hebben het hier over woningen in Nederland tot €355.000 en alles daaronder. Dat zijn ontzettend veel woningen. En dan komt de overheid die zegt: maar ik bepaal mede hoeveel mensen op uw woning mogen bieden bij verkoop. Dat kunnen weleens stukken minder mensen zijn, wat ook wat zal doen met de verkoopprijs. Ik merk dat we in dit debat echt fundamenteel van mening verschillen over wat we wel of niet zouden moeten doen. Maar bent u zich wel bewust van de effecten die dit met zich meebrengt?

De heer Nijboer (PvdA):

Natuurlijk ben ik me daarvan bewust. Als je wilt dat bijvoorbeeld in Amsterdam, Den Haag of Eindhoven die woningen

niet alleen aan expats worden verkocht maar ook aan mensen die daar geboren en getogen zijn of die daar nodig zijn voor het functioneren van de samenleving, zoals politie, brandweer, defensie, onderwijs en zorg, zaken waar misschien ook de VVD warm voor loopt, hoewel misschien wat minder voor zorg ... Het gaat er dus om dat je daar plaats voor maakt, dus dat expats dan niet aan de beurt komen en die groepen wel, waarbij de gemeenteraad daarover mag beslissen. Het is niet zo dat we dit hier gewoon maar opleggen. Nee, als de nood aan de man is, kan die gemeente dat beslissen. En daar ben ik voorstander van. Het gaat namelijk helemaal mis. Mensen kunnen geen betaalbaar huis meer vinden. U noemde net een bedrag van zo'n €350.000. Dat is voor heel veel mensen niet te betalen. Dat is een enorm bedrag dat je nu moet betalen voor huizen waarin je weliswaar kunt wonen maar die niet dezelfde woonkwaliteit hebben vergeleken met wat zo'n woning tien jaar geleden kostte.

Voorzitter. Ik kom op leefbaarheid. Dat vind ik enorm belangrijk. De minister rekte het ook een beetje op in de wet, maar eigenlijk niet op een gelijk niveau. Ik snapte dat wel vanwege het juridische argument, maar ik vraag de minister wel om de gemeente de maximale ruimte te geven om dat ook te wegen. Ik noemde al het voorbeeld van de studentenhuysvesting. Ik ben een enorm liefhebber van de studentenstad Groningen, ik ben ook een enorm liefhebber van gemengd wonen en ik ben er ook een enorm voorstander van dat de gemeente de mogelijkheid heeft om per straat te kijken wat een beetje leefbaar is, zodat het voor iedereen fijn is. Dat kan ook op andere elementen zien dan alleen op studenten. Ik wil de maximale ruimte voor de gemeente om die leefbaarheid in wijken te behouden.

Ik kom op mijn laatste punt, een beetje een aanpalend punt, en dat is passend toewijzen, want ik maak mij daar grote zorgen over. De vorige minister heeft de normen voor woningcorporaties verruimd. Daarmee werd het mogelijk gemaakt voor woningcorporaties om huurders met de laagste inkomens in relatief duurdere huurwoningen te laten zitten en die aan hen toe te wijzen, maar daar wordt heel weinig gebruik van gemaakt. We zien in de praktijk dat de flats met de meest betaalbare sociale huurwoningen, die de laagste huur kennen, eigenlijk vol komen met mensen die de meeste problemen hebben. In elke ruimte die daarin vrijkomt, komt iemand die veelal zorg nodig heeft en problemen heeft. Ik denk dat dat niet goed gaat. Het gaat niet zo snel, want mensen blijven lang in hun huurwoning zitten omdat ze geen kant op kunnen, maar ik denk dat dat echt de leefbaarheid onder druk zet en de druk op de wijken doet toenemen. Mijn vraag aan de minister is dus of hij straks in dat nieuwe woningwaarderingstelsel toch van het passend toewijzen af wil. We kunnen woningcorporaties namelijk wel steeds de ruimte geven in de trant van: in principe moet u het toepassen, want mensen moeten niet een te hoge huur betalen in relatie tot hun inkomen. Maar in de praktijk denk ik dat de leefbaarheid van wijken zo langzamerhand echt op een punt komt dat het niet meer te dragen is.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben heel blij dat de heer Nijboer dit punt maakt. Ik kan me namelijk nog van debatten uit de gemeenteraad herinneren dat dit bij mijn collega's van de PvdA best wel gevoelig lag. Dat passend toewijzen is namelijk ooit ingesteld vanuit een soort van sociaal motief, maar het leidde

in de praktijk tot gettovorming, tot wijken en portieken waarin de draagkracht totaal weg is. Nu vraagt de heer Nijboer: moeten we het niet helemaal op de helling zetten? Ik weet niet of dat te rigoureus is, maar ik ben heel blij dat hij dit wil aanpakken. Heeft hij ook ideeën voor hoe dit wel zou kunnen? Zou je die corporaties bijvoorbeeld meer moeten laten toewijzen met het oog op de buurt of de draagkracht van de buurt? Wat zou het mechanisme moeten zijn?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Passend toewijzen is dat je, als je het laagste inkomen hebt, ook in het betaalbaarste huis zit. Op zichzelf vind ik dat logisch: mensen in een sociale huurwoning met een wat hoger inkomen kunnen meer betalen. Anders breng je namelijk mensen in de problemen. Ik snap dus die gedachte. Ook macro snap ik dat. Ik was daar dus eigenlijk wel van geporteerd. Maar ik zie in de praktijk waar het toe leidt. De meest betaalbare sociale huurwoningen staan namelijk allemaal bij elkaar, en dus dwing je bijna in de praktijk om iedereen bij elkaar te zetten. Dat kan die wijk niet dragen. Dat is mijn zorg daarover. Ik denk dat we dat uiteindelijk dus moeten afschaffen. We hebben het immers al verruimd, maar dat helpt voor geen meter. Ik heb hier ook met woningcorporaties over gesproken. Kijk maar naar die cijfers: het helpt gewoon helemaal niks. Mede om die reden ben ik dus ook enorm tegen die inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarmee pest je namelijk de mensen weg die wat hogere inkomens hebben. Dat komt de draagkracht van de wijk ook niet ten goede. Ik denk dus dat je beide moet doen. Dat zou mijn voorstel zijn. Doe die inkomensafhankelijke huurverhoging dus niet, want dan hou je die mensen in de wijk. En hou op met passend toewijzen als de wijk het niet meer aankan. Als je een relatief laag inkomen hebt en je krijgt een betaalbaar huis, is dat natuurlijk het allermooist, maar leg dat niet dwingend op.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben het van harte eens met de heer Nijboer over dat punt van het passende toewijzen. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de minister, want eigenlijk is het een wet die pas kan worden toegepast op het moment dat de woningvoorraden in de wijken gemengd zijn en exact gelijk verdeeld. En zolang er zulke grote ongelijkheid is als nu in ons land en bijvoorbeeld in deze stad, dan wordt het een ramp. Ik ben het dus heel erg met de heer Nijboer eens. Dank.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vond het theoretisch een goed idee, maar ik vind het in de praktijk een ramp. Dat is eigenlijk de korte samenvatting.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ook ik ben het volledig eens met de heer Nijboer over de vrije toewijzingsruimte. Woningbouwcorporaties maken daar veel te weinig gebruik van, om allerlei verschillende redenen. Ik ben zelf al twee jaar bezig met twee moties indienen hierover, maar ik merk in mijn gesprekken met woningbouwcorporaties ook dat het niet vlot loopt. Ik ben dus ook heel benieuwd wat de minister hier straks op gaat zeggen. Misschien gaat hij het percentage verruimen of wil hij wat steviger in gesprek gaan met de woningbouwcorporaties.

Maar we willen ook dat mensen die op de sociale ladder stijgen zo'n woning eventueel zouden kunnen overnemen. Dan doel ik op de zittende huurder van een grondgebonden woning van zo'n corporatie, als het mogelijk is, als de leefbaarheid daarmee niet onder druk komt te staan en als de verduurzamingsoperatie daardoor niet gaat knellen. We willen dus dat mensen, zittende huurders van een woningbouwcorporatie, zo'n woning zouden kunnen overnemen. Hoe zit de PvdA in die wedstrijd?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, ik vind het niet zo'n wedstrijd, maar ik ben op zichzelf altijd wel geporteerd geweest voor sociale koop, om het mogelijk te maken om te kopen als je huurt. Tegelijkertijd ben ik een beetje ... Ik zal niet de analogie met passend toewijzen maken. Ik vind het idee op zichzelf goed, maar als je een enorm tekort hebt aan betaalbare huurhuizen en je er daarvan dan ook nog een aantal gaat verkopen, heb je een enorm probleem. Om die reden hebben de SP, GroenLinks en wij een initiatiefwet gemaakt, om een einde te maken aan de verkoop en sloop van sociale huurwoningen en te eisen dat er ten minste net zo veel worden bijgebouwd. Dat voorstel is weggestemd, onder andere door D66. Dat is mijn grote zorg. Op individueel niveau vind ik het voor huurders prachtig als dat kan, en ik wil het ook echt niet per se verbieden, maar ik heb wel de zorg dat er al veel te weinig sociale huurwoningen zijn en dat dat aantal hierdoor alleen nog maar kleiner wordt. Daarom was ik niet zo enthousiast over die passage in het regeerakkoord. Als je een onbepaald aantal sociale huurwoningen zou hebben, zou ik dit mooi gevonden hebben, maar zover zijn we nog niet. Sterker nog, we liggen achter op de doelstellingen, nu al weer.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik begrijp de twijfel van de heer Nijboer. Die heb ik ook. Uiteindelijk wil je iedereen de ruimte geven om een sociale huurwoning te bemachtigen. We hebben het hier over een belangrijk thema: de leefbaarheid. Die dreigt steeds verder onder druk te komen, vooral in de grote steden, met soms wel 80% of 90% sociale huurwoningen in bepaalde wijken. Maar je wilt toch juist de mensen die al in zo'n woning wonen — ze zijn lid van de voetbalvereniging, ze zijn vrijwilliger, ze zorgen voor sociale cohesie, ze kunnen het goed vinden met hun burens — de kans geven om die woning over te nemen, uitgaande van een belangrijk thema als leefbaarheid?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, maar de heer Boulakjar schetst nu een soort ideaalbeeld. Hij is, net als ik, ook enorm voorstander van verduurzaming, maar we weten allemaal dat het, als je in een vve zit of in een rij met kopers en huurders, met "gespikkeld bezit", zoals dat in vaktermen heet, een rampenplan is en niet van de grond komt. Kijk bijvoorbeeld naar de warmtenetten van D66, die ik ook steun; ga er maar aan beginnen. Het heeft dus niet alleen maar voordelen, ook niet voor de huurders die in andere woningen blijven. En er blijft een enorm tekort aan huurwoningen: er is een wachtlijst van tien jaar. Een huurwoning die je verkoopt, is geen huurwoning meer. Ik heb daar dus echt wel grote zorgen over. Mijn prioriteit ligt echt bij de huurders die nu geen betaalbaar huis hebben.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u. Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie, voor zijn inbreng.



De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter. Tussen de fracties van de PvdA en de Christen-Unie worden de bijdragen niet gedeeld, zoals die tussen de PvdA en GroenLinks, maar wat heeft de heer Nijboer naar mijn hart gesproken. Ik zou me daar kortweg bij kunnen aansluiten, maar ik heb ingetekend voor een aantal minuten, dus ik ga toch mijn bijdrage leveren.

Voorzitter. Vraag een jongere uit Bruinisse, Bennekom of Broek op Langedijk waar hij of zij later wonen wil, en de kans is groot dat het antwoord dan Bruinisse, Bennekom of Broek op Langedijk is. Dat is de plaats waar je bent opgegroeid, waar je familie woont, waar je je vrienden ontmoet. Het is de plaats die je je thuis noemt, waar je hoort, waar veel jongeren, maar ook ouderen, willen blijven tot hun laatste snik. Maar zo eenvoudig is dat niet. Ik word het niet moe om te zeggen dat huizen bouwen gemeenschappen bouwen is. Maar dit gaat niet vanzelf. Denk aan de hoge huizenprijzen en de lange wachttijden voor een huurwoning. Dat is niet alleen het gevolg van stijgende rentes of van de groei van het aantal huishoudens, maar ook het gevolg van een decennium van liberaal woonbeleid, gevoed door het idee dat wonen een markt is, die door de werking van vraag en aanbod wel zo'n beetje in de behoefte voorziet. Maar niks is minder waar.

Het liberale sprookje is voor veel woningzoekenden inmiddels geworden tot een nachtmerrie. Ten eerste omdat er sprake is van enorme schaarste: er is te weinig gebouwd, er is te weinig betaalbaar gebouwd. Dat zie je geregeld in dorpen, wat dan weer kwam door het niet-liberale, stringente contourenbeleid. Dat wil ik wel gezegd hebben. Ten tweede omdat degenen die gezegend zijn met de dikste portemonnee zich wel weten te redden. De Amsterdammers en Utrechters die cashen op hun huis, redden zich wel en maken soms hele wijken tot een enclave, zoals de Enkawijk in Ede. Dat is het recht van de sterkste in optima forma. Daarom is het van belang dat hierop bijgestuurd wordt, met bescherming van betaalbare koopwoningen en verdeling van sociale huurwoningen.

Voorzitter. Dat vraagt om herstel van de volkshuisvesting, waarin niet alleen veel meer dan voorheen betaalbaar wordt gebouwd, want dat is natuurlijk de oplossing voor het woningtekort, maar de schaarste ook goed wordt verdeeld. Daarbij timmeren we inmiddels behoorlijk aan de weg. Ik plaats dit wetsvoorstel dan ook in het rijtje voorstellen van het instellen van de opkoopbescherming, het afschaffen van de verhuurderheffing, het verlagen van de huren voor de laagste inkomensgroepen en het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten. En het herzien van het grondbeleid, niet te vergeten! En er zit nog behoorlijk wat in de pijplijn van minister De Jonge, waar we vol verwachting naar uitkijken.

Maar nu dus de herziening van de Huisvestingswet. Het is een mooi wetsvoorstel, passend bij de woningmarkt van

gisteren, vandaag en morgen. Daarin sta ik niet alleen. Ook de Raad van State heeft "begrip voor de behoefte van meer mogelijkheden voor gemeenten om sterker te sturen op woonruimteverdeling". En dat betekent nogal wat, want het is nogal een inbreuk op hoe het nu geregeld is.

Voorzitter. Allereerst de goedkope koop. Dit type woning komt straks ook in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, een belangrijk instrument om mensen met een gewone beurs of starters een kans te bieden op de koopmarkt. Want wat is er nu zuurder dan dat keer op keer een betaalbare woning voor je neus wordt weggekaapt, in het dorp waar je bent opgegroeid of werkt, door iemand die veel meer te besteden heeft. Daarbij geldt ook dat lokaal maatwerk hier van toepassing kan worden. Zo kan weer gewoon gebouwd worden aan gemeenschapsvorming. Natuurlijk moet hierbij niet van belang zijn of het een nieuwbouwwoning of een bestaande koopwoning betreft. Dan zouden we opeens het merendeel van de te koop komende woningen uitsluiten van deze mogelijkheid.

Op deze woningmarkt kiezen VVD en D66 ervoor de woningbezitter te beschermen in plaats van degene die de bescherming behoeft: de kwetsbare woningzoekende. Het moet mogelijk blijven, volgens deze liberale vrienden, om flink te cashen op je woning, ook al bevindt deze zich in het betaalbare segment. Dat is onbegrijpelijk, nog los van het atomistische, individualistische perspectief van onze liberale collega's, waar ik als christelijk-sociaal politicus de rillingen van krijg.

De voorzitter:

Dat roept een reactie op van in ieder geval de heer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Ik ga toch proberen om het positief te houden. De Christen-Unie en D66 steunen elkaar als het gaat om het volkshuisvestingsbeleid. Onze verkiezingsprogramma's zijn zowat identiek. Volgens mij komt 99% van onze ideeën overeen. Ik durf hier te stellen dat 99% van alle moties die de heer Grinwis indient, ook worden gesteund door D66. En ik zal ook het amendement, dat hij vandaag heeft ingediend, steunen. Maar hij redeneert net als de heer Nijboer vanuit de koper, die ik ook graag zou willen beschermen. Maar hij redeneert niet vanuit de verkoper. De heer Grinwis zet de verkoper van de woning bijna weg als iemand die flink wil cashen, terwijl het gewoon doodnormale huishoudens zijn, die de vrijheid willen hebben om zelf de keuze te maken aan wie zij hun woning willen verkopen. Hoe kijkt de heer Grinwis daartegen aan?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik had het eerst niet in mijn tekst staan, maar ik kwam in het amendement van, ik meen collega De Groot, maar misschien wel van collega Boulakjar, het argument tegen, dat de introductie van een huisvestingsvergunning tot minder opbrengsten zou leiden, omdat de groep bieders of kopers hierdoor kleiner zou worden. Daarom kom ik omgekeerd tot die uitspraak. Ik vind dat namelijk niet het juiste perspectief.

Ik vind het inderdaad van belang, zeker in een schaarse woningmarkt, dat we niet degene moeten helpen die

waarschijnlijk sowieso zijn huis voor meer verkoopt dan waarvoor hij het gekocht heeft. Maar we moeten goed voor ogen houden dat er sprake blijft van een dorp, een wijk of een stad waarin je echt samen woont en samen leeft. We moeten niet de individuele behoefte bedienen van iemand om zijn huis maar tegen de hoogste prijs te kunnen verkopen aan wie hij maar wil. We moeten juist opkomen voor datgene wat kwetsbaar en kostbaar is, namelijk de jongeren in het eigen dorp et cetera, et cetera — je kunt daar meer voorbeelden aan toevoegen — juist in het kader van het behoud van een sterke gemeenschap. Ik ben bang dat collega Boulakjar, die inderdaad terecht stelt dat we heel vaak goed samenwerken, dat perspectief over het hoofd ziet en te weinig waardeert.

De heer Boulakjar (D66):

Dan toch even terug naar het perspectief van dat doodnormale huishouden, van een huishouden met een woning tot €350.000. Die kunnen om positieve redenen hun huis willen verkopen, omdat ze willen doorstromen naar een iets grotere woning, bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding. Volgens mij is de ChristenUnie daar zeker voor te porren. Er kunnen ook minder positieve redenen zijn, bijvoorbeeld ziekte of een vervelende ervaring als een scheiding. Dan moeten die mensen die hun huis willen verkopen, door allerlei gemeentelijke hoepels springen, wat zorgt voor onzekerheid, stress en onduidelijkheid over aan wie zij hun woning mogen verkopen. We staan hier toch ook voor het perspectief en de bescherming van de keuzevrijheid van mensen, van doodnormale huishoudens met een kleine woning?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

In de interruptie van collega Boulakjar, die hij vast met goede intenties heeft geplaatst, gaan twee dingen fundamenteel mis. Eén. Dit voorstel wordt niet ingediend in een paradijselijke situatie maar in een situatie van grote schaarste. Dat is een schaarste die er al langere tijd is. De pendant daarvan is: ook al beperk je de groep kopers, de groep kopers zal altijd groot blijven. Er zal, even afgezien van extreme schommelingen van rente et cetera, waarbij je tijdelijk even een dip kunt hebben, in deze markt nooit schaarste zijn aan kopers. Dat zal niet zo snel gebeuren. Er is wel schaarste aan woningen aan betaalbare woningen. Dat is dus het ene aspect.

Ik ben nu even kwijt wat het tweede aspect, de tweede beredeneerfout, was. Ik ga nu zelf even twijfelen. Wat was het ook alweer? O, ik weet het. Het punt is in ieder geval dat er vanuit het perspectief van de verkoper geen sprake is van een beperking. Er is nog steeds een groep kopers die op je huis afkomt. En je hoeft niet door een hoepel te springen. Nee, degene die koopt moet een huisvestingsvergunning aanvragen en niet degene die verkoopt. Degene die verkoopt krijgt gewoon potentiële kopers op bezoek. En wil diegene het kunnen kopen, dan moet hij of zij een huisvestingsvergunning hebben. Overigens is het nog steeds niet zo dat 100% een lokale binding moet hebben, maar 50%. Dus het is geen absolutistisch voorstel; het is een voorstel dat een genuanceerd midden zoekt tussen diverse behoeften en belangen.

De heer Boulakjar (D66):

Ik heb een laatste vraag over de prijzen. De ChristenUnie heeft een broertje dood aan prijsopdrijvende effecten van maatregelen; dit zijn maatregelen die goed bedoeld zijn, maar die toch wel prijsopdrijvende effecten hebben. Ziet de heer Grinwis ook niet het risico dat juist de woningen die net onder de €355.000 zitten misschien iets duurder worden? En ziet de heer Grinwis het risico dat juist de woningen die boven die €355.000 liggen juist aantrekkelijker worden? Want dat zijn woningen die vrij verkoopbaar zijn, zonder allerlei gemeentelijke rompslomp, hoepels en onduidelijkheid. Er is een risico dat juist die woningen duurder worden en voor starters, voor jongeren onbereikbaar worden.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Kijk, als door dit voorstel de groep kopers in de categorie tot €355.000 iets kleiner wordt, zou er inderdaad — en het moet nog maar blijken in hoeverre het zo zal gaan — een verschuiving kunnen plaatsvinden naar het iets duurdere segment, waardoor je daar misschien wat snellere stijgingen van woningprijzen gaat zien. Dat moeten we goed in de gaten houden. Maar dan nog is dat logisch; als je een grens stelt, is er altijd het risico van opmerkelijke bewegingen. Maar dat doet niks af aan het principe dat mensen met een lokale binding ... En dan kan ik hele nobele beroepen noemen, zoals de heer Nijboer net deed, als de verpleegkundige, de leraar, de brandweerman, de militair en de zorgmedewerker. Maar er kunnen ook andere redenen zijn. Maar als het erom gaat jongeren die in zo'n dorp zijn opgegroeid meer kans te geven op een lokale koopwoning zeg ik: dit zijn effecten die ik dan graag op de koop toe neem. Het zijn risico's die nog niet zijn gematerialiseerd, dus laten we dit goed in de gaten houden. En als er inderdaad misschien een grenseffect ontstaat rond de €355.000 en het beter is de grens te leggen bij €400.000 of €500.000, moeten we dat misschien overwegen. Maar laten we dat niet nu doen, maar t.z.t. als we dit goed geëvalueerd en bijgehouden hebben.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik dacht: even een intermezzo tussen de twee boze liberale heren in. Ik hoor dat ze heel aardig zijn, maar ik ben ook heel aardig. En daarom wilde ik een voorstel doen aan de heer Grinwis. Wat ik mooi vond aan wat de heer Grinwis zei, is: "Je moet het recht van de sterkste blokkeren, want anders hebben anderen geen kans meer." Waar ik me zorgen over maak, is het recht van de zwakste. Met alle mooie voorstellen die misschien worden gedaan, waar we van alles van kunnen vinden, is het nog steeds zo dat ook hele zwakke groepen, bijvoorbeeld door de Rotterdamwet, een probleem hebben. Daarom zou ik aan de heer Grinwis willen vragen of hij mijn amendement heeft gelezen voor de omgekeerde Rotterdamwet, althans zo noemen wij het. Nee? Helaas. Dat amendement is wel al een tijd geleden ingediend. Eigenlijk geeft dat slechts de mogelijkheid om te zeggen dat gemeentes, ook in rijkere wijken — de meest gesegregeerde wijk is een villawijk — bijvoorbeeld nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Ik zou graag een reactie daarop willen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ga even rustig uw amendement bestuderen. Het lijkt mij niet per se een amendement dat direct betrekking heeft op de Huisvestingswet. Betreft het een andere wet, of ...? Oké. Ik ga het nog eens rustig bestuderen.

Het principe steun ik. Ik steun namelijk het principe van gemengde wijken en het principe dat we elkaars lasten moeten delen. Het kan niet zo zijn dat wij enerzijds reservaten voor armen creëren en anderzijds — dat is misschien nog erger — reservaten voor rijken creëren. Ik ben voor investeren in gemengde wijken, want op langere termijn houden we ons land en onze steden en dorpen alleen op die manier leefbaar. Ik sta dus achter het principe. Ik ga eens even rustig bestuderen hoe dit precies is geregeld in het amendement van mevrouw Beckerman. Wat betreft het toewijzen van woningen ben ik vooral fan van buurtgericht toewijzen, dus met oog voor de buurt woningen toewijzen, omdat dat nu bij passend toewijzen niet goed gaat. Op dit moment, met passend toewijzen, creëren we onze eigen banlieues, onze eigen getto's. Daar maak ik mij grote, grote zorgen over. Uiteindelijk hebben we natuurlijk ook gewoon de bouw van meer sociale en betaalbare huurwoningen nodig, ook om het probleem dat mevrouw Beckerman noemt te tackelen, niet alleen op goedkope grond in de slechtste wijken maar juist ook bij de duurdere wijken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Over dat passend toewijzen heb ik de heer Grinwis zojuist via de app een voorstel gestuurd, want daar ben ik het volledig mee eens. Maar wij vinden ook dat zo'n amendement belangrijk is. Het is al vrij ver van tevoren ingediend op deze wet, omdat wij dachten ... We gaan de hele middag debatteren over het verdelen van schaarste, terwijl we het eigenlijk moeten hebben over het verdelen van rijkdom. Het is een pijnlijk gegeven dat we nu schaarste moeten verdelen, maar tegelijkertijd gaat ook die sloop zonder nieuwbouw, die liberalisatie van sociale huur, gewoon door. Daarom hebben wij ons voorstel gedaan. Zorg nou dat je meer bouwt, maar zorg ook dat je op plekken bouwt die niet gemengd zijn. Nogmaals een oproep om daar heel goed naar te kijken. We moeten echt uit dat verdelen van schaarste. We kunnen allemaal mooie beroepen opnoemen, maar schoonmaakster is ook een mooi beroep ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zeker.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

En vuilnisman is ook een heel mooi beroep, en ook heel cruciaal. Die mensen concurreren op dit moment wel allemaal om steeds minder sociale huurwoningen. Vandaar deze oproep. We kunnen allemaal mooie dingen bedenken, maar schaarste is uiteindelijk geen uitkomst.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een helder betoog van mevrouw Beckerman. Nogmaals, ik heb het voorstel nog niet bestudeerd, maar ik ga dat nog grondig doen. Als wij met onze voorstellen schaarste verdelen, dan zijn er altijd schaduwranden en schaduweffecten. Dat zagen wij ook bij dat prachtige onderzoek naar opkoopbescherming. Het doet perfect wat het moest doen,

namelijk starters meer kansen geven op de koopmarkt, maar daarmee raken andere mensen met wat lagere inkomens in de verdrukking. De oplossing daarvoor is uiteindelijk vooral: sociale en betaalbare woningen bijbouwen.

De **voorzitter**:

Dan geef ik nu het woord aan de heer De Groot van de VVD voor een interruptie.

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

De heer Grinwis van de ChristenUnie maakt er een beetje een karikatuur van. Het zou liberalen allemaal te doen zijn om het maximaliseren van winsten. Niets is minder waar. Ik hoop dat de heer Grinwis regelmatig verder dan Den Haag naar buiten kijkt. Dan ziet hij ook dat de betaalbaarheid voor starters en middeninkomens sterk onder druk staat. We praten hier heel makkelijk over €355.000, maar de meeste starters en middeninkomens in Nederland kunnen dat niet meer betalen, terwijl de heer Grinwis zegt dat hij het vooral voor die groepen wil doen. De VVD komt met het voorstel om dit niet te doen, omdat wij denken dat die hele gewone mensen die in die woningen wonen, het misschien wel in overweging nemen als de hypotheek hoog is en de woning wat in waarde vermindert, maar hun woning niet zullen verkopen. Er is schaarste, maar de vraag neemt ook af. Men verkoopt de woning al helemaal niet als de gemeente mee gaat bepalen wie in die woning mag gaan wonen. Is de ChristenUnie niet net als de VVD bang dat dit, naast de andere instrumenten zoals de opkoopbescherming, ertoe gaat leiden dat mensen een heroverweging gaan maken en denken: ik zit hier voorlopig wel even goed?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit vind ik een werkelijk onnavolgbare redenering van collega De Groot. Echt onnavolgbaar. Als de groep bieders op een betaalbare koopwoning kleiner wordt, dan gaat de prijs eerder iets omlaag dan omhoog. De prijs stijgt in ieder geval minder snel. Dat is misschien historisch verantwoord om te zeggen. Voor de betaalbaarheid van de betreffende koopwoning is dat goed nieuws. Zou daardoor degene die al jaren in de koopwoning woont en die er waarschijnlijk al een aardig waardestijgingsritje op heeft zitten, denken: zonder die huisvestingsvergunning van die vermaledijde gemeente waarin ik woon, had ik €10.000 meer gebeurd, en daarom verkoop ik de woning maar niet? Ik denk niet dat het zo gaat. Gelukkig zijn ook heel veel kopers niet op zoek naar die laatste euro om te cashen. Ik deel die redenering dus niet. Het liefst had ik gesproken in een paradijs, in een volmaakte markt waarin er genoeg betaalbaar aanbod is. Maar dat is er niet en gemeenschappen blijven niet vanzelf in stand. Daarom moeten wij ingrijpen. Op basis van de evaluatie in 2020 is dit een heel reële en redelijke ingreep, die niet 100% van de woningen lokaal verplicht daar laat verkopen, maar slechts 50%. Dat lijkt mij een mooi midden in deze gebroken werkelijkheid.

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

Het is helemaal geen mooi midden, want het gaat over 48% van de woningvoorraad in Nederland. Dat is meer dan een miljoen koopwoningen. Daar zitten meer dan een miljoen gezinnen in die nu zitten te kijken: goh, hoe zit dat, gaat die politiek nou mede bepalen aan wie ik mijn woning mag

verkoopen? Daar praten we vandaag over. Deze discussie gaat helemaal niet over uw voorstelling dat het allemaal wel meevalt en dat mensen niet naar die laatste €10.000 zitten te kijken. Deze discussie gaat erover of je principieel vindt dat een gemeente door een vergunning mede mag bepalen aan wie de eigenaar van een woning zijn woning mag verkopen. Daar gaat deze discussie over.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik deel dat gewoon niet. De heer De Groot maakt een karikatuur van die meer dan een miljoen gezinnen. Ik denk even aan het dorp waar ik geboren ben. Jarenlang is door de provincie met een beroep op rode contouren tegengehouden dat er ook maar één woning werd bijgebouwd. Die jongeren konden geen kant uit. Geen kant uit! En als er dan een woning vrijkwam van een ouder iemand, aan wie zou diegene die woning dan het liefst verkopen? Het liefst aan een dorpsgenoot met een jongere leeftijd die nog aan een gezinnetje gaat bouwen, zodat die daar terecht kan. De meeste mensen in gewone dorpen in ons prachtige land en op het platteland denken zo. Die denken vanuit de gemeenschap. Dat faciliteren we met deze wet nog beter dan het op dit moment gebeurt, want de schaarste is enorm en je ziet gewoon dat groepen mensen uit woongebieden waar de huizen duurder zijn, andere groepen elders wegdrücken. Zo drukken we mensen helemaal naar de randen van het land, terwijl ze dat eigenlijk niet hadden gewild.

De voorzitter:

Tot slot hierop, de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

We kunnen altijd de scherpe randjes opzoeken in het debat met elkaar, maar laat ik dan toch constructief afsluiten, wat de VVD betreft. Ik heb daar in het schriftelijk overleg naar gevraagd. Het gaat hier om 48% van de koopwoningen in Nederland, maar laten we die discussie niet voeren. U noemt iets heel fundamenteels. U zegt: er moet ook vooral bijgebouwd worden en als dat niet kan, moeten we daarvoor zorgen. Daar zal de VVD u in steunen. Via dit middel kunnen we jongeren en middeninkomens behouden in die gemeenten waar dit een probleem is. Ik zal daar straks in mijn bijdrage ook nog iets over zeggen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dit ben ik helemaal eens met de heer De Groot. Uiteindelijk is dit alleen maar een lapmiddel, het verdelen van schaarste, om krachtige gemeenschappen in ons land te behouden en die te bouwen. Het is geen oplossing van het woningtekort.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van mevrouw Pouw-Verweij van JA21.

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Ik vind het een hele interessante discussie. Ik zou die eigenlijk nog iets principiëler willen maken, want ik weet dat de heer Grinwis en zijn partij überhaupt iets meer van het overheidsingrijpen en sturen door de overheid zijn dan

mijn partij. Dat soort fundamentele verschillen kunnen er zijn, maar zeker in dit geval denk ik: waar houdt dat op? Want ik hoor dat de heer Grinwis daar een stuk positiever over is dan dat ik geneigd ben om te denken. Als ik zijn woorden hoor over gemeenschapszin, balans in de wijk en sociale samenhang, dan denk ik: dat klinkt allemaal heel leuk, maar hoever kan je dat doorvoeren? Hoever kan je die controle vanuit de overheid laten zijn? Moeten we dan van alle wijken precies gaan bijhouden wie daar wonen en hoe we die balans optimaal zien? Gaan we dan sturen als mensen willen verhuizen? Hoe groot gaan we dat doorvoeren? Waarop denken we die invloed te kunnen uitoefenen? Waar houdt die op? Ik maak me daar een beetje zorgen over. Ik krijg daar graag een reflectie op van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Een Bijbelse wijsheid zegt: wees niet al te rechtvaardig. Je moet weten wanneer je ingrijpt en weten wanneer je halt houdt. Waar die grens precies ligt, is altijd arbitrair. Dat is altijd arbitrair en daarom is het aan ons om te wegen wat een goede grens is. Ik denk dat het voorstel dat de minister heeft gedaan, hier uiteindelijk een reële grens neerlegt, met die 50%. De kernwaarde van waaruit ik dit debat voer, is dat we gemeenschappen willen behouden. Ik heb niet alleen in het dorp waar ik ben opgegroeid of op het eiland waar ik ben opgegroeid, maar bij alle werkbezoeken en andere familiebezoeken te veel dorpen gezien waar gewoon jarenlang niet of nauwelijks is gebouwd en de huizen schreeuwend duur zijn geworden. Gemeenschappen verbrokken, dorpen vergrijzen, voorzieningen trekken weg. Ik hoop dat in de tijd dat we nog met grote schaarste te kampen hebben, deze wet gemeentes, wethouders en gemeenteraden iets in handen geeft om iets meer die gemeenschap in stand te houden. Is het een panacee? Is het een wondermiddel? Dat denk ik niet. Maar het kan wel helpen, want als ik met wethouders en mensen in dorpen spreek, dan is dit wat ze vragen en is dit wat ze nodig hebben.

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Ik wil daar toch nog een korte aanvulling op doen, want op zich herken ik de beelden van die dorpen wel. Tegelijkertijd hoorde ik de heer Grinwis ook zeggen: "Het is niet zo dat mensen maar door willen gaan tot die laatste €10.000. Die willen zelf ook hun dorp in stand houden." Waarom hebben ze dit middel dan nodig? Dan zou je toch denken dat die mensen zelf ook naar hun huis en naar hun wijk kijken, en naar het jonge stel waarin zij zichzelf herkennen, en dan zeggen: "Dat waren wij vijftien jaar geleden ook. Dit zijn precies het soort jonge gezinnen die wij in deze wijk, die wij verlaten maar die we toch zo fantastisch vinden, willen zien wonen, dus dan doen we niet zo heel erg moeilijk. Dan verlagen we de prijs iets. Dat is prima, want zo dienen wij ook ons dorp." Dan hebben ze daar minister De Jonge toch niet voor nodig?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Gelukkig zijn er individuen die de afweging inderdaad op die manier maken en om die reden niet het onderste uit de kan willen hebben. Tegelijkertijd, als we de optelsom maken van al die individuen en de enorme verschillen waar dat toe leidt in Nederland, als Amsterdammers hun woning

verkoopen in de markt, zeker een, twee jaar geleden, en wat voor kapitaalcracht ze dat geeft in Ede, in de ENKA-wijk, of Utrechtse die massaal in Culemborg belanden, of ... Vult u maar aan. Mevrouw Pouw-Verweij kent de voorbeelden net zo goed als ik. De kapitaalverschillen en de ongelijkheid zijn zo groot dat de morele imperatief van een aantal individuen daar niet tegenop kan.

Daarom kan deze markt met grote schaarste — ik geloof dat er een tekort van 400.000 woningen is in 2025 — dit middel heel goed gebruiken. Als er straks minder schaarste is en er meer betaalbare woningen zijn bijgebouwd ... De doelstellingen van het kabinet zijn gericht op 2030. Het is allemaal geen sinecure en niet eenvoudig. Maar stel dat dat lukt, dan zie ik dit ook als een tijdelijk middel. Het is des te beter als je dit namelijk niet hoeft af te dwingen van bovenaf. De Huisvestingswet is volgens mij naar zijn aard ook een tijdelijk middel voor schaarse tijden. Dat is dus de afweging, denk ik.

Ik doe ook wel een beroep op mevrouw Pouw-Verweij — ik ken haar toch meer als een gemeenschapsdenker dan als een individuele liberaal — om dit perspectief mee te nemen in de afweging over deze wet en over het amendement waar zij onder staat. Ik schrok daarvan. Nou ja, dat is misschien iets te hard uitgedrukt, maar ik had mevrouw Pouw-Verweij daar niet direct verwacht.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Pouw-Verweij.

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Ja, nu word ik natuurlijk wel heel erg uitgenodigd om hier nog even op in te gaan. Ik vind mezelf ook zeker meer een gemeenschapsdenker dan een liberaal, dus wat dat betreft zou ik willen zeggen: dank voor het compliment. Dat gezegd hebbende, vind ik bepaalde basale waarden in de samenleving heel erg belangrijk. De waarden van gemeenschap, gezin en verbanden zijn heel erg belangrijk, maar ik vind de basale waarde van het eigendomsrecht ook heel erg belangrijk. Ik kijk bijvoorbeeld naar zo'n gezin dat hun huis verkoopt en dat wellicht heel erg veel moeite heeft om de studies van hun meerdere, grotere kinderen te kunnen betalen. Als dat gezin denkt "die €10.000 of €20.000 erbij is de keuze die wij op dit moment moeten maken voor onze kleine gemeenschap, namelijk ons gezin", dan vind ik dat uiteindelijk toch hun goed recht, waar het kabinet niet op in te breken heeft. Wellicht kan de heer Grinwis daar ook nog even op reageren.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nou ja, ik denk dus ...

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

En het is niet mijn bedoeling geweest om hem te laten schrikken. Dat wil ik toch ook nog even zeggen. Mijn excuses daarvoor.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank, hartstikke goed. Het is goed dat we dit uitdiscussiëren. Ik denk dus dat er met deze wet een goede balans wordt

gevonden. Het gaat niet over 100% lokaal toewijzen, maar over 50% tot een bepaalde betaalbaarheidscategorie. Want het gaat er met name om, bijvoorbeeld starters de kans te geven om zich in hun eigen omgeving te vestigen of om mensen die geen heel hoog inkomen hebben, maar die er wel op aangewezen zijn om in die regio of in dat dorp te wonen, daar toch een kans te geven.

Ik denk dus dat het in die zin een weging is van verschillende principes en verschillende waarden, waarbij ik in dit geval net iets meer naar de kant van het gemeenschappelijke neig, dan dat ik ernaar neig om de individuele verkoper die laatste extra euro te gunnen. Dat is een afweging. Ik maak op dit moment deze afweging, omdat ik denk en ervan overtuigd ben dat dit beter is voor de samenleving zoals wij die voor ons zien, waarin wij echt samenleven.

Voorzitter. Dat waren wat interrupties. Ik ga maar weer verder. Wie weet komen er nog een paar. De huisvestingsvergunning zou eerst van toepassing worden op alle woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, maar in de nota van wijziging wordt dit gewijzigd naar de betaalbaarheidsgrens van €355.000. Er werd al iets gezegd over wat wel of niet betaalbaar is. Het feit is dat op dit moment de woningen tussen €0 en €450.000 nog redelijk snel over de toonbank gaan en de woningen tussen €450.000 en €800.000 weer wat minder; boven de €800.000 gaat het dan weer wat beter. Maar je kunt een hele boom opzetten over de vraag of €355.000 een goede grens is. Ik word niet warm van harde getallen in de wet. Ik ben benieuwd naar de onderbouwing van de minister. Maar het is helemaal niet uit te leggen als getallen niet worden geïndexeerd. Zeker als de markt snel opwarmt en de inflatie een beetje doorzet, koop je over een paar jaar voor dat bedrag niet veel meer dan een veredelde garagebox. Kortom, indexeren die handel. Daartoe heb ik het amendement op stuk nr. 10 ingediend.

Voorzitter. Dan de Huisvestingsverordening. De minister blijft van gemeenten verwachten dat zij, wanneer zij gericht willen sturen op hun sociale woningvoorraad, eerst een onderzoek naar de schaarste van woningen in hun gemeente uitvoeren. Je zou er je schouders over ophalen als dat niet zo veel geld zou kosten, want natuurlijk is er schaarste aan woningen in Nederland. Onlangs werd becijferd dat het woningtekort — ik zei het al — in 2025 op kan lopen tot 400.000 woningen. We proberen toch niet voor niets uit alle macht 900.000 woningen bij te bouwen tot 2030? Dat is allesbehalve een sinecure. En we zetten toch niet voor niets in op twee derde betaalbaar? Waarom kiest de minister er in dit wetsvoorstel nog steeds voor om van gemeenten een schaarsteonderzoek te verlangen? De enigen die daar baat bij hebben, zijn onderzoeksbureaus. Zij spinnen er garen bij. Ik vind dat toch wel een voorbeeld van ondoelmatig bestede middelen. Dat kan verstandiger. Natuurlijk ga ik daarbij niet voorbij aan het recht op vrije vestiging. Ik heb daarom met collega Nijboer het amendement op stuk nr. 12 ingediend, met een prachtig compromis, namelijk dat we gemeenten in ieder geval de komende vijf jaar ontheffen van de verplichting de schaarste aan woonruimte te onderbouwen. Ik zeg vijf jaar, maar het had ook zes, zeven of tien jaar kunnen zijn, want ja, ik zei al: ik verwacht niet dat binnenkort de heilstaat van overvloed aan betaalbare woonruimte aanbreekt. Maar oké, vijf jaar leek mij een mooi midden.

Voorzitter. Dan het toewijzen aan doelgroepen die een lokale, economische of maatschappelijke binding hebben. De ChristenUnie stemt in met de extra ruimte die gemeenten krijgen om mensen die geworteld zijn, in hun eigen gemeenschappen te laten wonen. In het wetsvoorstel wordt het schot verwijderd dat nu staat tussen de toewijzing aan woningzoekenden met een lokale binding — daarbij is sprake van maximaal 25% — en woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. In theorie kan dan 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan lokale woningzoekenden toegewezen worden. Nogmaals, dat vinden wij passend, maar tegelijkertijd wordt expliciet aan de wet toegevoegd dat urgentiegevallen met een lokale binding in dit getal meegeteld worden. Waar is deze explicitering voor nodig, is mijn vraag aan de minister. Hoe hangt deze explicitering nu precies samen met het ontschotten van de huidige voorrangregeling? Die onderlinge samenhang is er toch niet een-op-een?

Ik rond af met een idee rond een experimenteerbepaling. Het evaluatierapport concludeert dat in verschillende gemeentes sprake is van kan-bepalingen of experimenteerartikelen, zodat het college zonder raadsbesluit kan afwijken van regels uit de verordening. Ik zie daar het nut wel van in. Zo kan in voorkomende gevallen gekeken worden of een regel over toewijzing effectief is. Een voorbeeld daarvan is het met voorkeur toewijzen van woningen in een complex aan ouderen, om te onderzoeken of dit de doorstroming in een gemeente op gang brengt. Prima onderzoek, maar het staat mogelijk wel op gespannen voet met de uitgangspunten van de wet, geeft de evaluatie aan. Kan de minister dit nog verduidelijken?

Tot slot, voorzitter. Woonruimte eerlijker verdelen, koopwoningen betaalbaar houden en bouwen aan gemeenschappen, daar draagt dit wetsvoorstel aan bij. Wie kan daar nou tegen zijn?

De voorzitter:

Dank u. Dan geef ik het woord aan de heer Kops van de PVV.



De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Feit is dat de woningmarkt nog altijd totaal ontwricht is. Er is een woningtekort van meer dan 300.000 woningen. Voor een sociale huurwoning sta je met gemak jarenlang op de wachtlijst: 10 jaar, 15 jaar en in Nijmegen zelfs 21 jaar. Dat is echt uitzichtloos lang. En kom je niet voor een sociale huurwoning in aanmerking omdat je daarvoor net iets te veel verdient, dan ben je gedwongen tot een peperdure huurwoning in de vrije sector, als die er al is, of een koopwoning, die je wellicht helemaal niet kunt financieren.

Vandaag hebben we het over de wijziging van de Huisvestingswet, een wetsvoorstel dat niet gaat over de bouw van nieuwe woningen, maar over de verdeling van bestaande woningen. Jonge gezinnen trekken weg uit de stad omdat ze er geen geschikte betaalbare woning kunnen vinden, terwijl ze wel in die stad werken of er al geruime tijd hebben gewoond.

Dat gezegd hebbende, kom ik bij het eerste onderwerp van dit wetsvoorstel: de voorrang voor woningzoekenden vanwege economische of lokale binding. Momenteel mogen gemeenten maximaal 50% van een categorie woningen — in de praktijk zijn dat dan voornamelijk sociale huurwoningen — met voorrang toewijzen, waarvan de helft aan woningzoekenden met economische binding, bijvoorbeeld vanwege werk, en de helft aan woningzoekenden met lokale binding, bijvoorbeeld omdat ze al lang in die gemeente of regio wonen. Kort gezegd, wordt met dit wetsvoorstel geregeld dat gemeenten meer woningen met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden met zo'n lokale binding. Volgens de minister hebben de gemeenten hier zelf behoefte aan. Dan verwijst hij naar de evaluatie van de Huisvestingswet van onderzoeksbureau RIGO, maar die evaluatie dateert al van mei 2020. Uit onderzoek van RTL Nieuws van meer dan een jaar later, augustus 2021, blijkt dat gemeenten in de praktijk juist veel minder vaak voorrang geven aan woningzoekenden en dat het aanvragen van een urgentieverklaring door strengere gemeentelijke eisen steeds moeilijker is geworden. Ik vraag de minister of hij daarop kan reageren. Klopt dat? Hoe zit dat in de praktijk? Hoe vaak geven gemeenten nu voorrang vanwege zo'n lokale binding en hoeveel gaat dat dan naar verwachting met dit wetsvoorstel worden? Heel concreet ook: om hoeveel woningen gaat het dan in de praktijk en in welke gemeenten en regio's voornamelijk? Heeft de minister hier meer een beeld van?

Voorzitter. Dan kom ik bij de vitale beroepsgroepen, want ook aan hen moet met dit wetsvoorstel voorrang gegeven kunnen worden. Als je erover nadenkt, is het eigenlijk diep triest dat dat nodig is. Dan hebben we het over onderwijzers, politieagenten en verpleegkundigen — allemaal inderdaad vitale beroepen — die werken in een bepaalde stad, maar daar niet kunnen wonen. Die trekken dan massaal weg met alle gevolgen voor die stad, want het zijn vitale beroepen. De minister schrijft dat gemeenten zelf die vitale beroepsgroepen kunnen aanwijzen. Hoe gaat dat dan in de praktijk? Hoeveel gemeenten zullen dat dan doen en welke gemeenten? We kunnen het er natuurlijk snel over eens zijn dat onderwijzers, politieagenten en verpleegkundigen cruciaal zijn, maar om welke vitale beroepsgroepen kan het dan nog meer gaan? En ook een vraag is hoe de minister hier willekeur voorkomt, namelijk dat een beroepsgroep in de ene gemeente wel voorrang krijgt, maar in de andere gemeente niet terwijl die daar feitelijk net zo vitaal is.

Voorzitter. Sociale koopwoningen zijn eigenlijk vergelijkbaar met sociale huurwoningen. Woningzoekenden komen onder bepaalde voorwaarden voor een woning in aanmerking, maar dan voor koopwoningen. Gemeenten kunnen momenteel al bepalen dat er sociale koopwoningen in een bepaalde categorie moeten worden gebouwd, maar kunnen blijkbaar niet ook regelen dat die woningen daadwerkelijk door die woningzoekenden in die categorie worden bewoond. Met dit wetsvoorstel wordt dat dan geregeld. Dat is natuurlijk ook wel logisch, want als een woning voor een bepaalde doelgroep is gebouwd, wil je ook dat die doelgroep daar uiteindelijk gaat wonen. Ik zei het al: die onderwijzer, die politieagent, die verpleegkundige wil graag zo'n betaalbare koopwoning. Momenteel zien we bij sociale huurwoningen dat er woningzoekenden zijn die daarvoor net te veel verdienen en dus niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Dan zijn ze genooddaakt veel te duur te gaan huren. Zij vallen dus simpelweg buiten de boot. Hoe voorkomt de minister met zijn grens van €355.000

dat dit mogelijk ook gaat gebeuren bij sociale koopwoningen?

Voorzitter. Ik zei het al, dit wetsvoorstel gaat niet over uitbreiding van de woningvoorraad, maar uitgerekend dat is wel heel hard nodig. Het woningtekort is enorm. Het is dan ook pijnlijk in de berichtgeving van de afgelopen dagen te lezen dat het tegendeel gebeurt. De bouw van nieuwe woningen loopt nog sneller terug dan gedacht. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft een week geleden berekend dat er dit jaar vermoedelijk 6,5% minder gebouwd wordt ten opzichte van vorig jaar en voor volgend jaar wordt er nog eens een daling van 8% verwacht. Dat kan toch niet waar zijn? Er dreigt nu zelfs een recessie in de bouw. Was eerder nog een tekort aan bouwpersoneel of bouwmaterialen een van de grote problemen, nu zien bouwbedrijven dat projecten dusdanig veel vertraging oplopen dat ze hun personeel zelfs moeten laten gaan. Het is een soort vicieuze cirkel. We hebben het in het debat over de verdeling van de bestaande woonruimte, maar zoals ik al in zo veel debatten heb gedaan, vraag ik de minister waar nu zijn plan blijft voor die broodnodige woningbouw.

Ik dank u wel.

De voorzitter:

Dank u. U heeft een interruptie van de heer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Dit was een hele mooie, goede bijdrage van de PVV. Dat mag ook weleens gezegd worden. De heer Kops stipte heel kort de mogelijkheid voor gemeenten aan om te bepalen aan wie betaalbare koopwoningen mogen worden verkocht. Ik heb dat niet helemaal scherp. Misschien wil de heer Kops daar wat uitgebreider op reflecteren.

De heer Kops (PVV):

Dat vinden wij zeker een goed idee, want we zien dat de woningmarkt een ontzettend grote puinhoop is. Dat is al jaren zo onder de kabinetten-Rutte. Daar is ook D66 overigens onderdeel van. Het tekort is opgelopen. De prijzen zijn gestegen. Kijk bijvoorbeeld naar Amsterdam. Het is misschien een extreem voorbeeld, maar ik hoor dat makelaars daar zeggen dat woningen van vier, vijf, zes ton als betaalbaar gelden. Dat is het voor veel mensen in de praktijk natuurlijk totaal niet. Dat kunnen mensen helemaal niet betalen. Die mensen zijn dus gedwongen tot peperdure huur in de vrije sector. Dat kunnen ze ook niet betalen. Natuurlijk willen die mensen ook gewoon een koopwoning hebben. Het wordt tijd dat die mensen die moeten kunnen kopen. Ik zei ook al in mijn betoog dat gemeenten nu de mogelijkheid hebben om te bepalen dat in een bepaalde categorie betaalbare woningen gebouwd moeten gaan worden. De minister wil zelf trouwens ook dat er betaalbare woningen bij komen. Dat wil D66 ook. Dan moet je er natuurlijk wel voor gaan zorgen dat die woningen bewoond gaan worden door de mensen waarvoor die bedoeld zijn, en dat zij niet telkens buiten de boot vallen.

De heer Boulakjar (D66):

Dat ben ik met de heer Kops eens. We moeten veel meer en sneller bouwen. Daartoe doen we als Kamer heel veel

voorstellen. De aanpassing van deze wet gaat er ook over dat nieuw te bouwen koopwoningen wel met voorrang worden gegeven aan mensen uit de eigen gemeente. Daar is D66 het mee eens. Maar we lijken er van mening over te verschillen dat ook bestaande koopwoningen onder dit regime gaan vallen. Wat zegt de heer Kops dan tegen een doodnormaal huishouden met een normale woning als de gemeente straks bepaalt aan wie jij je woning mag verkopen? Daar is de PVV toch niet voor te porren?

De heer Kops (PVV):

Ik wil niet flauw doen, maar misschien moet de heer Boulakjar het wetsvoorstel beter lezen. Met dit wetsvoorstel kan een woningeigenaar gewoon zijn woning aan eenieder verkopen. Er komt namelijk geen verkoopvergunning of iets dergelijks. Stel dat een woningeigenaar een woning van twee ton heeft en een koper vindt die daar een miljoen voor wil betalen, dan kan dat gewoon. Dit wetsvoorstel zegt alleen dat er tot een bepaalde grens — die is hier vastgesteld op €355.000; je kunt inderdaad vragen stellen over die grens — een woonvergunning moet komen, dus geen verkoopvergunning. Heel simpel is de bedoeling daarvan dat die mensen, die doodnormale gezinnen, in dit land die geen dak boven hun hoofd kunnen krijgen, dat wel kunnen krijgen, ervoor in aanmerking komen om die woning te kopen en een gezin kunnen starten in de stad waar ze werken. Dat zijn doodnormale dingen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben echt verbijsterd over het voorbeeld dat de heer Kops van de PVV geeft. Ik ken hem normaal gesproken als iemand die zijn huiswerk heel goed doet. Dat hoor ik zeker. Hij is ook iemand die heel erg naar de praktijk kijkt en hoe het daarin uitwerkt. De heer Kops zegt nu: u kunt uw koopwoning aan iedereen verkopen. Hele normale Nederlandse gezinnen die hard hebben gewerkt voor die koopwoning, kunnen die lekker verkopen aan degene die het wil, maar u steunt dat de gemeente voor 50% kan bepalen om een vergunning af te geven voor het wel of niet daarin mogen wonen. Dat betekent eigenlijk dat u zegt: het kan voorkomen dat de woning wordt verkocht aan iemand die er van de gemeente niet in mag wonen, omdat diegene geen woonvergunning krijgt. Dat zegt u eigenlijk. In de praktijk betekent dat toch hetzelfde? In de praktijk betekent dat gewoon dat je niet vrij bent om je woning te verkopen aan diegene waar jij die graag aan wil verkopen.

De heer Kops (PVV):

Ik word toch een beetje pissig van zo'n houding van de VVD. Hoelang zit de VVD in dit land al aan het roer? Hoelang is de VVD al verantwoordelijk voor de puinhopen op de woningmarkt en het woningtekort, dat alleen maar oploopt? Zijn minister Blok zei jaren geleden al: de woningmarkt is af. Zie ons hier nu dan staan in woondebat na woondebat. Het is alleen maar erger geworden. Mensen kunnen geen woning krijgen. Daar gaat het om. Die doodnormale gezinnen kunnen een woning van vijf of zes ton niet betalen. Wat zegt de heer De Groot dan tegen die mensen? "Nee, nee, nee, wat we hier bespreken, moeten we allemaal niet doen. Nee, nee, nee, spaart u maar lekker door totdat u zes ton op de bank heeft staan en dan kunt u de woning wel kopen, of wacht u maar tot er nieuwe betaalbare woningen worden gebouwd." Maar dat bijbouwen gebeurt juist niet! Dat is

feitelijk wat de VVD hier nu tegen al die mensen zegt. Daar word ik eigenlijk wel een beetje pissig van, ja. Daarbij heeft de VVD al moeite met het geven van voorrang. Daar gaat het, onder andere, om in dit wetsvoorstel. De afgelopen jaren doet de VVD niet anders dan voorrang geven aan statushouders, terwijl die Nederlandse woningzoekenden jarenlang op de wachtlijst staan, 10 jaar, 15 jaar, in Nijmegen zelfs 21 jaar omdat die statushouders iedere keer voorgaan. Daar heeft de VVD geen problemen mee. Maar doodnormale gezinnen in Nederland die hard werken in een stad als Amsterdam of in een dorp of waar dan ook — het maakt niet uit — kunnen geen woning kopen, terwijl ze dat wel doodgraag willen omdat ze dan verder kunnen met hun leven, een gezin kunnen stichten en noem maar op. Dat is gewoon VVD-beleid van de afgelopen jaren. Dan staat de heer De Groot hier nu een beetje bijdehand te doen over hoe slecht het allemaal is, van "nee, nee, nee, ieder voorstel is slecht". Ik kan daar echt niet bij. Ja, ik word daar pissig van.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dat was een heel verhaal van de heer Kops ...

De heer **Kops** (PVV):
Ja, reageer daar eens op.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
... ook over minister Blok. Toen minister Blok dat zei, had ik nog geen baard. Dat is echt heel lang geleden. Ik heb in de woondebatten die we met elkaar hebben gevoerd al eens wat erover gezegd, dus ik ga daar niet naar terug. Maar de heer Kops heeft nog geen begin van een antwoord gegeven op de vraag die ik stelde. De vraag die ik stelde, ging doodnormaal over de eigenaren van die woning, normale gezinnen in Nederland die die woningen bezitten. De heer Kops zegt hier gewoon: die woningen kunt u verkopen aan wie u dat wilt. Het is alleen zo dat de gemeente bepaalt wie erin mag wonen. Ik ga de vraag gewoon nog een keer herhalen. In de praktijk kan dit gewoon betekenen dat je je woning wel kunt verkopen aan degene die je wil, maar dat die persoon er niet in kan wonen. Dan wordt die woning dus niet verkocht aan diegene. Laten het gewoon even bij dit vraagstuk houden, in plaats van alle andere dingen in de wereld erbij te halen. Laten we het even houden bij deze vraag die ik aan de heer Kops stel.

De heer **Kops** (PVV):
Wat hier voorligt, zorgt ervoor dat mensen in een woning kunnen gaan wonen, een woning kunnen kopen, die voor hen bedoeld is, die bij hen past. Dat is de bedoeling hiervan. Dat zijn niet die rijke paters van de VVD die een woning van acht ton of van een miljoen kunnen betalen. Die niet, nee. Daar hebben we het niet over. We hebben het over de doodnormale hardwerkende Nederlanders, de politieagent, de verpleegkundige, de onderwijzer. Hoe vaak heb ik het nu al gezegd? Die wil graag een woning kopen, maar komt er niet voor in aanmerking. Dat komt ten eerste door het tekort. De prijzen stijgen, noem het allemaal maar op. Woningen worden opgekocht en peperduur verhuurd. Ze komen er gewoon niet tussen. Dat is de realiteit. Dat is het gevolg van jarenlang VVD-beleid. Daar moet gewoon eens een einde aan komen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik krijg geen antwoord op mijn vraag, maar ik constateer wel dat de heer Kops het in dit debat niet opneemt voor de eigenaar van die woning tot €355.000. Ik hoor de heer Kops heel nadrukkelijk zeggen — overigens is de VVD het daarmee eens — dat leerkrachten, zorgmedewerkers en iedereen die hij noemt een woning moeten kunnen krijgen. Ik ga daar in mijn eigen bijdrage ook nog iets over zeggen. Maar de heer Kops zegt gewoon niets over die beperkende factor dat de gemeente straks mede bepaalt voor die woningeigenaar wie daar mag wonen.

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

De heer **Kops** (PVV):
Stel, je hebt een woning van €250.000 en die wordt verkocht voor €250.000. Misschien wordt er iets overboden. Dan maken we er €260.000 van of €270.000; het kan allemaal. De woning wordt gewoon verkocht, want er is geen verkoopvergunning voor nodig. Degene die de woning koopt, voor wie die woning dus ook bedoeld is, krijgt een woonvergunning. Voor hem is die woning bedoeld. Dus hij koopt die woning en gaat er wonen, klaar. Dat wil de VVD dus niet. Ik heb het amendement van de VVD wel gezien. De VVD wil dat gewoon van tafel vegen. De VVD wil het gewoon voor die doodnormale mensen onmogelijk maken om een woning te kopen. Dat is de realiteit.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer De Groot voor zijn inbreng. Mag ik even zeggen: het is een mooi debat, hoor, een mooi ideologisch debat. Ik val weer in de prijzen dat ik dit mag voorzitten. Ik geef nu het woord aan de heer De Groot van de VVD.



De heer **Peter de Groot** (VVD):
Zo is het, voorzitter. Het is al gememoreerd: we bespreken vandaag de evaluatie van de Huisvestingswet. Door vele anderen is het al gezegd: het gaat over met voorrang toe te wijzen woningen aan mensen die bijvoorbeeld al in een gemeente wonen of daar opgegroeid zijn. Het is al vaak genoemd dat het over leerkrachten, politieagenten en zorgmedewerkers gaat. Maar het belangrijkste wat in Nederland te doen is — laten we daar gewoon mee beginnen — is woningen toevoegen. Alleen dan zal de inzet van deze wet veel minder vaak nodig zijn en zullen gemeenten veel minder vaak naar deze wet hoeven te grijpen. Daarom doe ik een oproep aan de minister: zet uw tijd in voor het vrijspelen van voldoende locaties, zet uw tijd in voor het bouwen van voldoende huizen, zet uw tijd ervoor in, gemeenten aan ambtelijke capaciteit te helpen. Want alleen zo lossen we het woningtekort in Nederland echt op.

De VVD ziet echter ook dat het wegwerken van de tekorten op de woningmarkt niet morgen geregeld is. De voorspelling is dat het aantal op te leveren nieuwe woningen in Nederland de komende jaren zal teruglopen. Hopelijk gaan we daar in een ander debat snel verder over praten. Maar om die reden is het in sommige gevallen inderdaad nood-

zakelijk om gebruik te maken van de mogelijkheid om te kunnen verdelen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik lach nu wel, voorzitter, maar ik word toch altijd een beetje chagrijnig van zo'n inleiding. Dat weet de heer De Groot ook. Bouwen is heel noodzakelijk, absoluut. Maar erkent de heer De Groot dan niet, zo vraag ik via de voorzitter, dat verdelen in schaarste, zeker als het gaat om sociale huurwoningen, ook een direct gevolg is van het afbraakbeleid uit de tijd waarin de heer De Groot nog geen baard had en minister Stef Blok de wereld over ging en zei "koop onze sociale huurwoningen, want we hebben het u mogelijk gemaakt om die huren te verhogen, koop ze op"? Ik zou toch wel wat meer erkend willen zien dat we nog steeds in die situatie zitten.

De heer Peter de Groot (VVD):

In dit debat heb ik daar altijd met mevrouw Beckerman, en overigens ook met mevrouw Bromet, een interruptiedebatje over. Volgens mij ben ik in de VVD wel de laatste die zou zeggen dat we geen sociale huurwoningen moeten bijbouwen. Sterker nog: we moeten een flink aantal sociale huurwoningen bijbouwen. In de hele bouwopgave zit ook gewoon een heel aandeel nieuw te bouwen sociale huurwoningen. We kunnen heel grote discussies voeren over de vraag of sommige dingen in het verleden wel of geen goed idee waren, maar wat wij hier volgens mij vandaag te doen hebben, is gewoon heel simpel: het oplossen van het woningtekort in Nederland voor alle doelgroepen die we moeten bedienen. En daar zal ik mij in deze Kamer ook hard voor maken.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik snap dat de VVD zegt "laten we vooruitkijken", want dat verleden van de VVD is inderdaad niet vrij. We zitten in een wooncrisis en dat is een direct gevolg van dat afbraakbeleid. Maar laten we dan naar het heden kijken, want die woningbouw blijft achter. De heer Kops refereerde daar net ook al heel mooi aan. Tegelijkertijd gaan de sloop, de liberalisatie en de verkoop van sociale huurwoningen door. De heer De Groot zegt dat hij wil dat er meer sociale huurwoningen komen omdat verdelen in schaarste pijnlijk is. Als hij dat zegt, mag ik dan, via de voorzitter, aan de heer De Groot vragen om dan ook naar dat woord te handelen en te zeggen: zonder nieuwbouw maken we een pas op de plaats met sloop, verkoop en liberalisatie? Want dat is naast nieuwbouw de enige manier om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn en we niet allerlei mensen nog veel langer op de wachtlijsten moeten laten staan.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik denk dat mevrouw Beckerman en ik de ambitie delen om die wachtlijsten te laten afnemen. Afgelopen vrijdag ben ik nog op bezoek geweest bij drie woningcorporaties. Ik noemde hen toen weer woningbouwcorporaties, want ik denk dat het heel hard nodig is dat we ze zo noemen, want ze moeten flink bouwen. Ik heb toen heel indringend met hen gesproken over de vraag: lukt het überhaupt om de opgave te realiseren, om welke reden kiezen jullie er af en toe voor om woningen te slopen en is dat echt nodig? Het volmondige antwoord was: "Wij proberen dat tot het minimum te beperken omdat wij graag willen dat die woningen

zo veel mogelijk beschikbaar blijven voor de mensen die deze nodig hebben. Maar dat is niet altijd mogelijk. Het is niet altijd mogelijk om woningen niet af te breken, omdat ze niet veilig zijn, omdat ze oud zijn, omdat het verduurzamen van die woningen gewoon niet kan." Ik ben buiten bij projecten wezen kijken en heb dat gezien bij drie mooie panden op een rij. Ik zag dat, en de directeur van de woningcorporatie heeft dat ook aangegeven: ja, ik moet hier eigenlijk een beetje met pijn in mijn hart slopen, maar ik herbouw wel weer snel. En hun doel is — dat is goed om te horen — dat ze netto toevoegen. Dat is belangrijk. Dus ik heb met eigen ogen, ook afgelopen vrijdag, weer gezien hoe het er in de praktijk aan toegaat. Ik ging daar weg en dacht bij mezelf: nou ... Ik denk dat de woningcorporaties het nog moeilijk krijgen om al die woningprojecten vlot te trekken. Daar moeten we ze bij helpen. Daar moet deze minister hen, denk ik, ook bij helpen. Want zij zien nu ook de markt verslechteren. Zij zien nu ook dat hun projecten, waarin ook andere categorieën woningen zitten, misschien wel niet door kunnen gaan. Dus het is alle hens aan dek. En vooral hebben zij ook gevraagd om te helpen met locaties, om ervoor te zorgen dat ze kunnen bouwen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Tot slot. Ik had het over sloop zonder vervangingsnieuwbouw. Maar ook over liberalisatie en verkoop. En de heer De Groot heeft gelijk dat corporaties nog steeds knel zitten. Nadat 13 miljard aan verhuurderheffing van huurders in de staatskas is verdwenen, zie je dat corporaties nog steeds onvoldoende geld hebben en onvoldoende grond. Dus daar moeten we mee stoppen. Maar nog steeds blijft dat we moeten zorgen ... Ik heb net in het vorige debat een voorstel gedaan om te stoppen met die winstbelasting, om te stoppen met ATAD, want corporaties — en het liefst zou ik trouwens gaan naar woningbouwverenigingen — zijn geen belastingontwikkende multinationals. Dat wil de VVD allemaal niet. Mijn simpele vraag in dit debat is: wilt u blijven verdelen in schaarste, of wilt u ook zeggen dat we nu stoppen met die liberalisatie — en dat kan ook nu — van verkoop en sloop zonder vervangingsnieuwbouw? Het is een hele simpele vraag.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik wil toch ook reageren op andere dingen die mevrouw Beckerman zegt. Want mevrouw Beckerman heeft het over de verhuurderheffing. Die hebben we afgeschaft. Afgelopen vrijdag kwam dat ook naar voren: het is afgeschaft. En afgelopen vrijdag kwam ook naar voren: wij als woningcorporaties mogen niet eerder bij u aankloppen als wij aan het eind van het jaar geen winst meer hebben, want dat betekent dat we onze middelen onvoldoende hebben ingezet. Want dat is de praktijk: de praktijk van de afgelopen jaren is dat er aan het eind van het jaar geld over is. En ik heb ze daartoe ook aangemoedigd. Ik heb gevraagd: wat heb je nodig om ervoor te zorgen dat je al je middelen die nodig zijn voor de bouw van nieuwe woningen kunt inzetten? En nu ga ik antwoord geven op de vraag. Ik denk dat er altijd goede redenen zijn waarom er woningen gesloopt moeten worden, waardoor op andere plekken weer terug gebouwd kan worden.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik werd ook een beetje getriggerd door de inleiding, die je eigenlijk zou kunnen samenvatten als het mantra van de voorganger van de heer De Groot, Daniël Koerhuis, die altijd zei "bouwen, bouwen, bouwen". Ik vind dat een armoedig verhaal, zeker in deze crisis, waarin er zoveel aspecten zijn die verbeterd moeten worden. En ik vind dat wij een minister hebben die daar hartstikke goed mee bezig is. Nou vindt de VVD dit geen goed voorstel van deze minister, en heeft daar commentaar op. Wat is nou het verhaal van de VVD voor hoe we die woningmarkt gaan vlottrekken? Los van dat we gaan bouwen, wat gaan we nog meer doen?

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

Ik laat de woorden dat het een armoedig verhaal is, bij mevrouw Bromet. Want ik ben nog niet eens begonnen, en het is al "een armoedig verhaal". Maar ik zet wel de punten op de i bij waar het voor de VVD in de basis over gaat op de woningmarkt, en dat is dat er gebouwd moet worden. Dat is de enige remedie om het tekort dat mensen nu ervaren, op te lossen. Anders blijven we hier met elkaar in de Kamer debatteren over het verdelen van schaarste. Dat doen we vandaag ook, met deze wet, de wetswijziging en de voorstellen die de minister doet. De VVD veegt echt niet alles van tafel. Daar ga ik straks nog iets meer over zeggen; er zitten ook goede elementen in deze wet. Maar voor de VVD ga ik straks ook iets zeggen over hoe bijvoorbeeld ondernemers in de regio tegen dat verdelingsvraagstuk aankijken. Daar ga ik straks dus iets over zeggen; mijn verhaal is nog niet af. Ik weet niet waar mevrouw Bromet verder naar op zoek is. Ik nodig haar uit om naar mijn bijdrage te luisteren en zich dan af te vragen: is het een oud verhaal, staat hier Daniël Koerhuis of Peter de Groot?

De **voorzitter**:

De heer De Groot heeft nog een aantal minuten, en hij was net begonnen, dus ...

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik ga zeker met interesse luisteren naar zijn verhaal. Ik zou nog wel even willen ingaan op dat schaarsteverhaal. Want als je €900.000 te besteden hebt om een woning te kopen, dan is dat geen enkel probleem. Als je afhankelijk bent van een minimuminkomen, is dat wel een probleem; dan moet je 21 jaar op een wachtlijst staan voordat je aan de beurt komt. De vraag die ik aan de VVD stel, is: is de VVD nou een partij die opkomt voor de insiders, dus de mensen die al een woning hebben? En dat zijn dan hele gewone mensen met een woning tot €350.000, die ze goed willen kunnen verkopen aan een hele brede groep mensen. Of is de VVD een partij van ook de outsiders, de mensen die die woningmarkt nog moeten betreden, en die geholpen zijn met een zekere bescherming van die woningmarkt, zodat ze weten dat ze een woning kunnen kopen in hun eigen dorp? Dan is die woning ook minder waard. De markt is kleiner, dus er zijn minder mensen die die woning kunnen kopen, wat nadelig is voor de verkoper. Maar wat nadelig is voor de verkoper, is voordelig voor de koper.

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

Ik heb hier eigenlijk al heel vaak betoogd dat ik in Nederland zie dat mensen met hele normale inkomens niet meer aan een woning kunnen komen. Voor die mensen is het belangrijk dat zij in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning, een huurwoning op een plek waar zij dat graag zelf willen. Daar hebben we het voor te doen. Dan heb ik het over die 900.000 woningen die we de komende jaren moeten bouwen. Die mensen zitten namelijk in de knel. Daarom vindt de VVD het ook een goed idee, zoals de minister in deze wet voorstelt, om wanneer er nieuwbouw gerealiseerd wordt, een groot deel ervan toe te wijzen aan de groepen die op dit moment niet aan de bak komen.

De **voorzitter**:

Dat roept nog een interruptie op van mevrouw Van Dijk van het CDA.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Wat zou meneer De Groot dan willen zeggen tegen de starter in dat kleine dorp waar niet bijgebouwd wordt omdat dat gewoon heel erg moeilijk en onbetaalbaar is en waar weinig sociale huurwoningen zijn, en die daar heel graag wil blijven maar er dus niet tussen komt? Wat zou hij tegen die starter willen zeggen?

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

Ik zou tegen die starter willen zeggen dat die naar het gemeentehuis moet gaan om die wethouder wakker te schudden en om tegen die wethouder te zeggen: waar is dat bouwproject, waarom bouwt u niet voor mij? Ofwel: waarom bouwen we niet voor de jongeren en voor de middenklasse, waarom bouwen we niet in heel Nederland? Dat is toch waar we hier als Kamer voor zijn, namelijk om ervoor te zorgen dat er op de plekken waar er een groot woningtekort is voor al deze groepen, gebouwd wordt en dat we niet alleen maar bouwen in de Randstad waar het tekort toch al zo groot is? Juist ook op die plekken moeten we bouwen. Ik ben in heel veel dorpskernen en gemeenten in het land geweest. En al die colleges van burgemeester en wethouders zeggen tegen mij: VVD, zorg ervoor dat we hier kunnen bouwen. zorg ervoor dat we niet als krimpregio aangemerkt worden want we willen hier uitbreiden, sterker nog, we willen meer bouwen maar dat mag heel vaak niet. Daar zal ik voor opkomen, zodat we de mensen waarop u doelt, niet in de kou laten staan.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Wat zou u dan tegen die starter zeggen voor wie volgend jaar of over twee jaar geen woning is gebouwd? Het enige wat je kunt doen is op de deur kloppen en zeggen "meer bouwen" maar voor de rest moet u het maar bekijken?

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

Nee, maar dat is ook een karikatuur. Of er komt in dat dorp een woning beschikbaar die bijgebouwd is of er is daar een bestaande woning die gekocht kan worden. Het is niet zo dat al die bestaande woningen niet beschikbaar zijn om te kopen, ook vanuit dit voorstel niet. Ook als je zou zeggen "doe maar niet die bestaande koop" dan is nog steeds de helft vrij beschikbaar. Ook die andere helft zou dan mis-

schien nog aangekocht kunnen worden. Het is niet zo dat die woningen dan weggetoverd zijn. Het probleem is — en dat moeten we niet onder stoelen of banken steken — dat er nu heel vaak geen woning is. Die is er gewoon niet. En dat is de reden waarom we moeten bijbouwen.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

We moeten bijbouwen, maar waar het gaat om de woningen die er komen, moeten we wel heel goed nadenken over hoe we die willen verdelen. Ik vind het iets te makkelijk om te zeggen: ga maar roepen om meer woningen. Ja, dat moeten die starters doen en dat moeten wij vooral ook doen maar om ze vervolgens geen enkele kans te bieden om in hun dorp te kunnen blijven wonen, vind ik echt wel ingewikkeld.

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

Als er bijgebouwd wordt in die gemeente of dat dorp, vindt de VVD het een heel goed idee dat jonge starters en middeninkomens daarvoor in aanmerking komen. Je ziet ook veel in de regio dat dat toegepast wordt. Dus wat dat betreft is dat een heel goed idee.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Grinwis en daarna stel ik voor dat u uw betoog vervolgt. De heer Grinwis, Christen-Unie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer De Groot zei: er zijn geen woningen. Nou, bij mijn weten zijn er meer dan 8 miljoen woningen. Het kenmerk van onze woningmarkt is dat het een voorraadmarkt is. Dus alleen die focus op nieuwbouw, die focus op die 1% max per jaar die erbij komt en de overige 99% laten zitten, vind ik ongelooflijk kortzichtig.

Maar laat ik dan het amendement erbij pakken dat gaat over het buiten de werking van dit wetsvoorstel brengen van bestaande koopwoningen. Daar ben ik het niet mee eens, maar dat heb ik volgens mij al genuanceerd duidelijk gemaakt. Maar de heer De Groot noemt drie argumenten. Die wil ik even met hem langslopen.

Ten eerste schrijft hij dat deze koopwoningen onder andere voorwaarden zijn gekocht, namelijk toen de Huisvestingswet nog niet zo verstrekkend was. Maar is dat een valide argument? Want sinds deze mensen in dat huis zijn komen wonen, is er misschien wel een theater gebouwd of een tramlijn aangelegd. Misschien is er van alles gebeurd en is er geïnvesteerd, waardoor de woningwaarde is veranderd. Dat zijn toch ook veranderingen die plaatshebben terwijl iemand in een huis woont? Je ontruimt immers niet eerst een wijk om daarna een tramlijn aan te gaan leggen.

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

Ik ken heel veel gemeenten waar het theater of het zwembad juist verdwenen is, dus ik weet niet zo goed wat ik moet vinden van deze opmerking van de heer Grinwis. Het principe dat daar staat, betreft een voorspelbare overheid. Als je dus een woning hebt, kun je er dan van op aan dat de overheid niet langskomt en zegt: ik heb de wet aangepast,

dus ik kom even medebepalen wat we met uw woning doen. Daar gaat die bepaling over.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

In een schaarse woningmarkt zullen er eerder meer bieders komen dan minder, maar door deze ingreep zal dat inderdaad ten opzichte van de ongereguleerde situatie iets minder zijn. Maar in absolute zin is het in een steeds schaarsere woningmarkt natuurlijk meer.

Ik ga even door naar het tweede argument: "Ten tweede maken de indieners zich zorgen over de effecten op de woningmarkt als koopwoningen tot ten hoogste €355.000 op de gronden genoemd in de wet ook van toepassing zijn op deze bestaande koopwoningen." Dat is natuurlijk een discussie over de grens. Als je die discussie niet wil, moet je alle koopwoningen eronder laten vallen. Maar het is gekoppeld aan inkomen en betaalbaarheid. Die twee zijn in de wet op elkaar afgestemd. Is dit dus een argument tegen de wet? Of is het gewoon een discussie over de grens? Misschien zegt de heer De Groot dan dat die iets lager moet, maar ik zou zeggen dat die eerder iets hoger moet. Wat is zijn reactie daarop? Ik vind het namelijk geen argument voor dit amendement. Maar je kunt natuurlijk discussiëren over waar je de grens legt.

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

Nee, die opmerking is heel anders bedoeld. Die opmerking is als volgt bedoeld. Je beperkt hiermee de vrijheid van de verkoper. Dat is dus vanuit het perspectief van de verkoper. Je hebt een woning gekocht en misschien wel afgelost of misschien wel helemaal niet; geen idee. Maar je hebt daar dan zeggenschap over. Misschien heb je wel het perspectief dat je die over drie jaar of over acht jaar wilt verkopen. Maar dan zegt de overheid na inwerkingtreding van deze wet: "Nee, wacht even, u mag 'm wel verkopen, maar wij gaan bepalen wie er in die woning mag wonen. Dat gaan we namelijk organiseren met elkaar. Wij gaan verdelen." Dat heeft effect op het handelen van mensen. Dat geldt wellicht voor de verkoper. Maar het aantal kopers zal daardoor mogelijkerwijs ook afnemen. Het voorstel van de minister heeft dus wel degelijk een direct effect op de werking van de woningmarkt op zichzelf. Daar is die opmerking voor bedoeld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar nogmaals, in een steeds schaarsere woningmarkt met een steeds groter woningtekort neemt de groep bieders op een woning in absolute zin toe. Hierdoor zou het iets minder toenemen of ceteris paribus iets afnemen. Ik ben dus niet overtuigd.

Maar dat terzijde. Dan het derde argument. "Ten derde vinden de indieners het laten vallen van bestaande koopwoningen onder het wettelijk stelsel een te vergaande, zij het indirecte, ingreep in de keuzevrijheid." Maar door die schaarste en door die enorme verschillen komen er nu ook andere groepen bieders op een koopwoning in Ede of in Culemborg af. Ze komen af op koopwoningen in menig dorp in de omgeving. Dat is vaak niet zo ver van de grotere steden. Dat gaat als een waterbedeffect door het land. Dat zijn mensen die eerder helemaal niet op die woningen afkwamen. Amsterdammers en Utrechtse — ik gun die

mensen allemaal een prachtig huis in een prachtig dorp, hoor — komen allemaal op zo'n woning af, terwijl ze daar eerder niet op afkwamen. Dat komt door deze extreme schaarse markt met die gigantische ongelijkheid, die vaak met financialisering en rentes et cetera wordt aangevuurd. Ik begrijp dit argument dus ook niet. Er zijn nu namelijk kapers op de kust die er tien jaar geleden nog niet waren.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik snap deze vraag niet. Het doel van deze wet is vrijheid van vestiging. Dat is het doel van deze wet. Dat is een heel ander perspectief dan de heer Grinwis hier nu in zijn interuptie schetst. Hij zegt: dan komt er misschien iemand die geen andere woning in Amsterdam kan vinden en die gaat dan ineens in Ede wonen. Daar kan ook een goede reden voor zijn, bijvoorbeeld omdat diegene in de omgeving van Ede familie heeft of daar gaat werken. De heer Grinwis bestempelt dat allemaal als "niet goed", als verdringing op de markt, omdat er daardoor geen kansen voor anderen meer zouden zijn om in die woning te wonen. De VVD kijkt daar heel anders naar. Een van de doelen van deze wet is om dat juist mogelijk te maken, en dat wordt ingeperkt. Tegelijkertijd zegt de VVD: als je wat wilt doen in die gemeenschappen, zoals de heer Grinwis van de Christen-Unie aangeeft, doe dat dan vooral via nieuwbouw, want dan voeg je echt iets toe aan de woningmarkt en neemt de krapte af. Dan kan je heel goed sturen op wie daar dan zou kunnen en mogen wonen.

De voorzitter:
Ter afronding.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, ter afronding. Ik vroeg gewoon naar de argumentatie die de heer De Groot zelf in zijn amendement heeft aangedragen als onderbouwing. Ik vind die argumentatie niet zo sterk. Daarom vroeg ik daarnaar.

Ten tweede. De heer De Groot verengt het idee van de vrije vestiging tot "wat de gek ervoor vraagt en wat de gek ervoor geeft", terwijl het een grondwettelijke taak is om te zorgen voor een woonvoorziening voor iedereen in ons land, dus ook voor de mensen die wat minder kapitaalkrachtig zijn en die de ratrace verliezen. Volgens hem moeten we het oplossen door bij te bouwen. Dat ben ik op zich niet met hem oneens; daarover zijn we het eens. Maar dat is wel de 1% per jaar die je toevoegt, naast die 99%. Als het gaat om jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen, is dit pleidooi toch een beetje als trekken aan gras: daar gaat het niet sneller door groeien. Ik vind dat de heer De Groot helemaal voorbijgaat aan de woningvoorraad, die 99%, waar het meeste aan te doen is.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben het gewoon niet eens met de heer Grinwis. Wij kijken er fundamenteel anders naar: is het te doen, is het beperkend in de voorraad of niet? Met dit wetsvoorstel wordt het mogelijk voor huurwoningen in Nederland. Het speelt bij ongeveer 3,5 miljoen huurwoningen. Er komen nieuwbouw-woningen bij. Dat gaat over koopwoningen. Dat gaat over — hopelijk — 30.000 à 35.000 woningen per jaar die we eraan toevoegen. Dat zijn niet mis te verstane aantallen

waarvoor we dit kunnen regelen. De andere kant is dat het dan ook moet voor de bestaande koopwoningen tot €355.000 — dat zijn er ruim een miljoen — en de VVD kiest echt voor het perspectief van de verkoper die wellicht in de problemen komt, die zich beperkt voelt in zijn mogelijkheden om zijn woning te kunnen verkopen. We kijken daar gewoon heel anders tegen aan. Dat moet denk ik de conclusie zijn van vandaag.

De voorzitter:

U mag nog wel even door, hoor, om uw verhaal af te maken.

De heer Peter de Groot (VVD):
Gelukkig!

Zoals ik zei, heb ik vorige week een avondlang gesproken met een grote groep ondernemers, bouwers en bestuurders. Die waren bij elkaar gebracht om hoofdzakelijk over één onderwerp te spreken: hoe gaan we er met elkaar voor zorgen dat er voldoende woonruimte is voor het personeel dat die bedrijven en ondernemers in dienst hebben? Natuurlijk waren er ook zorgen, bijvoorbeeld over de vraag hoe er überhaupt nog gebouwd kan worden, maar de grootste uitdaging voor deze bedrijven is hoe zij ervoor zorgen dat de woningen die de komende jaren bijgebouwd gaan worden, terechtkomen bij hun werknemers, in hun gemeente. In hun geval gaat het zowel om nieuwe huurwoningen als om nieuwe koopwoningen.

Er is natuurlijk een analogie te maken — dat is al vaker gezegd — met andere groepen in de samenleving, zoals de vitale beroepsgroepen. Dan gaat het over mensen in de zorg, bij de politie of op scholen, maar wat te denken van bijvoorbeeld militairen? Om die reden heb ik vandaag een motie meegenomen waarin ik de minister ertoe oproep om in gesprek te gaan met de gemeenten waar nu een Defensielocatie is of waar die in de toekomst wordt gevestigd. Het is ontzettend belangrijk om mensen met een vitaal beroep, zijnde militair, ook mee te nemen in de huisvestingsverordeningen in de gemeente.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Misschien heb ik dan de wet niet zo heel goed begrepen, maar ik begrijp juist dat de gemeente bepaalt wie voor haar de vitale beroepsgroepen zijn. Als er een kazerne is, kunnen dat wel degelijk militairen zijn. Buurgemeentes kijken mee. Dus zij kunnen zeggen: hé, gemeente A, volgens ons hebben jullie hier ook iets te doen; wij missen ze en zouden adviseren om daar toch iets over op te nemen. De provincie kijkt mee en geeft er een advies over. Ik denk dat, juist doordat de gemeente dat zelf bepaalt, het nog veel beter dan nu geregeld wordt. Ik denk dat uw motie helemaal niet nodig is.

De heer Peter de Groot (VVD):

De motie is in die zin een oproep en sluit aan bij uw betoog. Het moet echt tussen de oren komen van de colleges van die gemeenten, dat ze die vitale beroepsgroepen moeten meenemen.

Voorzitter. Zoals gezegd is het verdelen van woonruimte soms noodzaak. Dit instrument werkt volgens de VVD het best wanneer er woningen worden gebouwd. Ik heb dat net al benoemd. Dan is toewijzen op basis van binding of beroep het meest effectief. De VVD vindt, en daar hebben we heel veel over gediscussieerd, de maatregelen om bestaande koopwoningen tot €355.000 onder de wet te brengen, te ver gaan.

En we hebben dat niet onder stoelen of banken gestoken in het debat. Want ik zie het al voor me. Het is dan eigenlijk een soort van "today is your lucky day". Er valt een briefje van de gemeente op de mat, waarin staat: uw woning is geselecteerd om in de toekomst toegewezen te worden aan iemand met een vitaal beroep. Als VVD vinden we dat je daar gewoon zelf over gaat, want het is jouw eigendom. Er is schaarste aan sociale koopwoningen. Twee goed verdienende middeninkomens kunnen zo'n woning vaak helemaal niet betalen. Hoezo noemen we het dan sociale koopwoningen? Eigenlijk ging mijn interruptiedebatje met de heer Grinwis ook daarover. Die leenruimte is inmiddels zo beperkt, dat je het met twee middeninkomens wel heel goed voor elkaar moet hebben om in ieder geval te kunnen lenen tot die drie ton. De sociale koopwoningen zijn woningen, vaak nieuwbouw, die met subsidie tot stand gekomen zijn. Het is dus heel logisch om daar deze regels bij toe te passen.

Daarom vindt de VVD het wegschuiven van de kritiek op deze maatregel van de minister in het schriftelijke overleg nogal stuitend. De minister zegt eigenlijk: de gemeente bepaalt niet aan wie je verkoopt. Je kunt verkopen; dat staat je vrij. De gemeente kan wel via een verordening bepalen wie er een vergunning krijgt om in een aangekochte woning te wonen. De VVD vindt dat dus in de praktijk hetzelfde. Ik heb het daar al met de heer Kops over gehad. Dat beperkt gewoon de vrijheid aan wie je uiteindelijk die woning kan verkopen.

Het tweede antwoord van de minister betreft het tegengaan van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van de schaarste aan koopwoningen tot €355.000 voor starters en middeninkomens. Hij vindt dat zwaarder wegen dan het belang van het voorkomen dat de eigenaar een mogelijk lagere verkoopprijs voor de woning zou krijgen. Dat is een letterlijk antwoord in het schriftelijk overleg: een lagere verkoopprijs. Nou is winstmaximalisatie echt niet het doel. Dat heb ik net ook al in de richting van de heer Grinwis aangegeven. Absoluut niet! Waar het over gaat, is dat het jouw woning is en dat je vanuit het perspectief dat het jouw eigendom is, ook moet kunnen verkopen aan wie jij wilt. Dus alle effecten van dien zitten daarachter. Voor de VVD is dit dus een no go.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vind de bijdrage van de VVD een beetje stuitend, want het enige waar ik de VVD over hoor, is dat deze wet niet leidt tot extra woningbouw. Dat hebben we nu zo'n ongeveer 20 tot 25 minuten gehoord. Daar gaat de wet ook helemaal niet over. Er is ook niemand die dat beweert. Daar ben ik ook op geïnterrupteerd. Komen er extra woningen? Nee, want het is een verdeelwet. Het gaat over de 8 miljoen woningen die er zijn. De enige zorg die ik de VVD hoor uiten, is: krijgt de verkoper van een woning wel de hoogste prijs die je maar kunt krijgen van wie er maar op de markt komt?

Als je het over de verdeling hebt, is dat het enige waar de VVD zich om bekommert. En dat terwijl de huizenprijzen de afgelopen tien, vijftien jaar zijn gestegen tot een niveau waar je misselijk van wordt. Nu wordt het een beetje gedempt door de rente. Vervelend! Maar de prijzen die mensen voor hun huis krijgen, vormen op dit moment nou niet het grootste maatschappelijke probleem in de volkshuisvesting. Ziet de VVD dan niet dat steeds meer mensen gewoon niet een betaalbare woning kunnen krijgen en dat de oplossing daarvoor echt niet is: de komende tien jaar 100.000 woningen bouwen, en dan is het wel betaalbaar?

De heer Peter de Groot (VVD):

Wat ik gewoon niet begrijp ... Ik zeg dit echt vanuit het perspectief van de eigenaar van de woning: hele normale, hardwerkende Nederlanders misschien wel, die voorheen misschien wel arbeiders genoemd werden. Dit zijn mensen die jarenlang hard hebben gewerkt en hun inkomen in hun hypotheek en het aflossen daarvan hebben gestopt. We staan hier in de Kamer nu op het punt om te zeggen: straks is het niet meer uw vrijheid om te doen wat u wilt met uw woning, maar is het de gemeente die mede bepaalt wie er in die woning kan wonen. De heer Nijboer begon daar in zijn betoog al over; ik kijk daar fundamenteel anders naar. De VVD kijkt daar ook fundamenteel anders naar. En het is de VVD niet te doen — want dat is een paar keer benoemd in dit debat — om er maar voor te zorgen dat er een soort van winstmaximalisatie plaatsvindt, helemaal niet. Het gaat de VVD om het principe dat het eigendom van een individu wordt aangetast. Daar gaat het over.

De heer Nijboer (PvdA):

De enige reden waarom je dat doet, is omdat je dan misschien ... Want laten we wel zijn, er zijn nog steeds twintig mensen voor één betaalbare eengezinswoning. Man, mensen doen er een spreekwoordelijke moord voor. Het zijn gewoon drogredenen. Er zijn gemeentelijke verordeningen, vaak in VVD-wijken waar mensen wonen met hoge inkomens, waarin staat dat er niet meer dan zoveel studentenhuizen mogen zijn. Dan mag je het huis niet verkopen aan iemand die een studentenhuus wil beginnen. Er zijn maxima aan hoeveel verhuurder er plaats mag vinden, vaak ook in huizen in de oude binnensteden, grote huizen, omdat er anders te veel overlast is. Er zijn verordeningen van gemeenten waarin maxima aan arbeidsmigranten worden gesteld. Er zijn voorwaarden aan welke functie woningen mogen hebben. Het enige wat deze wet doet, is mensen die niet zo'n hoog inkomen hebben ook een kans geven om daar te wonen. En dat blokkeert de VVD met dit argument. Of wilt u dit allemaal afschaffen? Wilt u dit allemaal afschaffen voor die groepen? Zeg dat dan. "Want vrijheid, blijheid, de markt staat voorop." Maar dat hoor ik de VVD niet zeggen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Nee, maar de heer Nijboer geeft ook een overtrokken voorbeeld. Het gaat hier over deze wet, over het verdelen. De VVD staat voor grote delen achter deze wet; dat heb ik net ook al betoogd. Ik denk dat het een heel goed idee om het voor nieuwe woningen te doen. Alleen voor de bestaande koopwoningen zeggen wij ... Wellicht zitten er ook mensen met lagere inkomens en middeninkomens — ik heb geen idee wie allemaal eigenaren zijn van die

woningen van €200.000, €250.000, €300.000 — naar dit debat te kijken, en die denken: "Wat doet die politiek? Gaat de politiek daar bepalen dat die wethouder straks mag zeggen wie er in mijn woning mag wonen?" Het gaat echt veel te ver.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

De VVD vindt het voor huurders allemaal best. Zij zegt dat het voor huurders gewoon bepaald mag worden. Op de een of andere manier hoor ik ze ook niet over de Waddeneilanden. Daar zijn niet eens inkomensgrenzen; daar gebeurt het al. Daar is ook wel reden toe, maar blijkbaar vindt de VVD dat geen probleem. Maar als het koophuizen zijn, dan trekt de VVD hier toch even een streep, want dan heeft zij in één keer principes die echt niet platter zijn dan de hoofdprijs voor je huis kunnen krijgen. Ik vind het een got-spe dat, als de woningnood zo groot is, dát de prioriteit is van de grootste regeringspartij van dit land.

De voorzitter:

Dan heeft de heer Grinwis nog een interruptie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Heel kort nog, voorzitter. Ik hoor de heer De Groot steeds zeggen dat het een inbreuk op het eigendomsrecht is en dat je niet meer kunt verkopen aan wie je wil. Even voor alle helderheid: ook als er een huisvestingsvergunning is waarbij gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden, kan de verkoper verkopen aan wie die wil. De verkoper kan dus verkopen aan wie die wil. Alleen de groep die biedt, stijgt iets minder snel dan nu het geval is. Dat is het enige. Voor de schoonheid van dit debat is dit wel even heel belangrijk. Ik vind het echt een inbreuk op het eigendomsrecht. Die zegt in die zin niet dat je kunt verkopen aan wie je wilt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Nou, de Raad van State heeft daar iets over gezegd. Ook in de beantwoording van de minister is daar veelvuldig iets over gezegd. Ik heb er daarnet ook iets over gezegd. Dit lijkt wel ongeveer hetgeen waardoor ik denk dat politiek soms ook heel onrealistisch is. Je kan wel zeggen "je kunt aan iedereen verkopen", maar als daar tegenover staat dat de gemeente bepaalt wie er mag wonen, dan is het gewoon heel plat. De gemeente bepaalt wie er mag wonen en daarmee aan wie je de woning kan verkopen. Dat is hetzelfde als wat de heer Grinwis zegt. Hij zegt dat de vijver waaruit je kan vissen kleiner wordt. Vooraf is namelijk een selectie gemaakt wie er op die woning mag bieden. Zo interpreteer ik gewoon dit wetsvoorstel. Het is gewoon heel praktisch. Het is heel charmant weergegeven, maar uiteindelijk is het zo dat je niet aan iedereen kan verkopen, want niemand koopt een huis waar hij niet in mag wonen. Zeker die starters en die middeninkomens kopen geen huis waar ze niet in mogen wonen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nog steeds geldt dat je mag verkopen aan wie je wil. Er zijn conjuncturele schommelingen, er zijn rentestijgingen en rentedalingen. Als je eind 2008, begin 2009 een huis moest verkopen, kwam er niemand op af. Dan kon je verkopen aan wie je maar wil, maar er waren bijna geen kopers. In een bepaald segment, vooral tussen de €450.000 en de €800.000, komen er ook heel weinig kopers en staan er veel huizen te koop, terwijl het er onder die prijs heel veel zijn. Dat drukt iets uit van de gigantische schaarste die er is. Er is vooral nood aan betaalbare woningen. Ten opzichte van het laten gaan, ten opzichte van het totaal uit de hand laten lopen van die ratrace op zoek naar een betaalbare koopwoning, wordt het autonoom ietsje kleiner, maar nog steeds stijgt de groep bieders omdat er zo veel mensen op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

De voorzitter:

Volgens mij hadden jullie dit al gewisseld.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik vind de aanvliegroute van de heer De Groot onterecht, maar dat hadden we inderdaad al gewisseld, voorzitter. Het is nogmaals gemarkeerd.

De voorzitter:

Ik vraag de heer De Groot om verder te gaan met zijn betoog.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was eigenlijk klaar. Ik wilde eigenlijk aankondigen dat er een amendement ligt, mede ingediend door D66, BBB en JA21, om die koopwoningen uit het wetsvoorstel te halen.

De voorzitter:

Dank. Dan ga ik naar de volgende spreker en dat is mevrouw Bromet van GroenLinks.



Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Voorzitter. We zitten al een hele tijd in een wooncrisis, een wooncrisis die ervoor zorgt dat veel mensen moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, een wooncrisis die ervoor zorgt dat mensen die al kwetsbaar zijn, nog kwetsbaarder worden, een wooncrisis die ervoor zorgt dat verplegers, leraren en politieagenten niet in de buurt van hun werk kunnen wonen. De wooncrisis is mede veroorzaakt door beleid of, beter gezegd, een bewust gebrek aan volkshuisvestingsbeleid. Daar plukken nu heel veel mensen de zure vruchten van. Waarschijnlijk gaat het ook nog heel lang duren voordat er voldoende betaalbare woningen zijn, zodat iedereen een fatsoenlijk dak boven het hoofd heeft en we het grondrecht hierop weer in ere herstellen.

Om na deze pessimistische inleiding toch een beetje positief te zijn: GroenLinks ziet dat er in de afgelopen tijd gelukkig weer volop wordt gesproken over volkshuisvesting en dat deze minister ook met concrete voorstellen komt om als overheid weer de regie te nemen. Daar is dit voorstel ook een voorbeeld van.

Het wetsvoorstel waar wij vandaag over spreken, de wijziging van de Huisvestingswet, regelt geen nieuwe betaalbare woningen. Dit wetsvoorstel regelt wel dat de bestaande woningen op een eerlijkere manier kunnen worden verdeeld. Door de wet wordt de schaarste herverdeeld. Het is dus eigenlijk meer een pleister dan een echte oplossing. Deelt de minister dit standpunt?

Het uitgangspunt in Nederland is dat iedereen de vrijheid heeft om zich te vestigen waar je wilt. Deze vrijheid staat al enige tijd onder grote druk. Mensen die bijvoorbeeld in Amsterdam willen wonen, omdat ze daar een baan hebben gevonden of omdat ze willen gaan samenwonen, kunnen geen betaalbare woning vinden omdat de schaarse woningen worden opgekocht door beleggers of door mensen die net iets meer kunnen bieden. Ook zijn er veel te weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar vanwege de verhuurderheffing, waar de corporaties jaren onder geleden hebben en waardoor ze minder konden bouwen. Maar ik denk ook aan de mensen die graag in hun eigen dorp een betaalbare woning zouden hebben. Door het gebrek aan woningen kunnen ze niets vinden en blijven ze soms noodgedwongen bij hun ouders wonen. Ook voor deze mensen staat de vrijheid van vestiging onder druk. Het is daarom wat GroenLinks betreft van belang om door middel van wetgeving die vrijheid van vestiging te waarborgen.

Voorzitter. Het wetsvoorstel van de minister regelt een aantal zaken. Allereerst de woonruimteverdeling. Het voorrangsperscentage dat gemeenten mogen gebruiken bij lokale binding wordt verhoogd en de mogelijkheid wordt gecreëerd tot het geven van voorrang aan bepaalde beroepsgroepen. GroenLinks vindt dit, alles afwegende, een begrijpelijke maatregel. Zolang er onvoldoende betaalbare woningen zijn, moeten gemeenten de mogelijkheid krijgen om door middel van een huisvestingsverordening de schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. Wel zou ik graag van de minister willen horen hoe we in de gaten houden dat de wetswijziging ook daadwerkelijk het gewenste effect heeft en niet nu onvoorziene negatieve neveneffecten heeft op de doorstroming bij huurwoningen. Ook de Raad van State vraagt hier aandacht voor in zijn advies.

Daarnaast heb ik een vraag aan de minister over lokaal maatwerk. Het wetsvoorstel lijkt in die zin een beetje op twee gedachten te hinken. Voor de totale percentages waarbij toegewezen mag worden op grond van maatschappelijke of economische binding, geldt voor het gehele land een maximumpercentage van 50%. Aan de andere kant geldt voor de precieze definitie van cruciale beroepen die hiervoor in aanmerking kunnen komen, dat gemeenten wel zelf kunnen bepalen welke beroepen dat zijn. Hoe wordt hierbij bijvoorbeeld willekeur voorkomen? Graag een nadere motivering van de minister waarom hiervoor gekozen is. Dat sluit ook een beetje aan op het punt over de militairen, want dat kan een reden zijn om die in bepaalde gebieden onder die definitie te laten vallen.

Wat nieuw is en waar nu ook de grootste politieke discussie over lijkt te ontstaan in de Kamer, is dat de woonruimteverdeling ook van toepassing wordt op een deel van de bestaande koopwoningen. Ik hoorde tegenstanders hiervan zeggen dat dit onderdeel van de wet een inperking is van de vrijheid van vestiging en de vrijheid om je woning te verkopen aan wie je wil. We hoorden dat net minutenlang

van de VVD. Het klopt dat er in zekere zin sprake is van een inperking van die vrijheden. Aan de andere kant heb ik zojuist betoogd dat door het enorme tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen de vrijheid van vestiging voor veel mensen die nu geen woning hebben, ook fors wordt ingeperkt. Zoals wel vaker is het dus een afweging tussen de zogenaamde insiders, de mensen die al een woning hebben, en de outsiders, de mensen die geen woning kunnen vinden. Wij moeten hier in de Kamer de belangen goed afwegen. GroenLinks vindt het te rechtvaardigen dat we via deze wet de leraren, verplegers en politieagenten ondersteunen bij het kopen van een woning in hun eigen omgeving. Daarom zijn wij dus voor deze wijziging.

Ik heb nog wel een vraag vanuit de ervaringen in mijn eigen tijd als wethouder. De PvdA heeft deze vraag al aangekondigd in haar bijdrage. We zien namelijk dat er soms woningen zijn in slechte staat, die niet worden verkocht en die dus heel erg lang leeg blijven staan. Ik kan me voorstellen dat er voor dit soort woningen na verloop van tijd een uitzondering gemaakt zou moeten worden. Hoe kijkt de minister hiernaar?

Voorzitter. De regering noemt de koopwoningen die onder deze wetswijziging gaan vallen "sociale koopwoningen". Maar dat is wel een beetje een gekke term voor woningen tot €355.000, want voor heel veel mensen zijn woningen boven de drie ton helemaal niet betaalbaar en dus in die zin ook niet sociaal. Maar los hiervan wederom een vraag over wel of geen lokaal maatwerk: waarom is gekozen voor de grens van €355.000 voor het hele land? De woningprijzen in de grote steden zijn nogal anders dan die in andere regio's.

Voorzitter. Dit wetsvoorstel regelt ook de sturing op lokaal huisvestingsbeleid. Gemeenten worden verplicht om bij vaststelling van hun huisvestingsverordening te motiveren welke maatregelen worden genomen tegen schaarste van woonruimte en om de inzet van de gemeente weer te geven op de regionale woningbouwopgave. Ook moeten gemeenten bij de vaststelling of de wijziging van een huisvestingsverordening advies vragen aan de provincie, maar mogen zij hier wel weer van afwijken. Hoe verhoudt dit zich tot de regie op de volkshuisvesting, die de minister via de nog in te dienen wet regie op de volkshuisvesting wil regelen? Graag een nadere toelichting van de minister.

Ik kijk uit naar de beantwoording. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Pouw-Verweij van JA21.



Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Het is inderdaad leuk om eens een debat te hebben waarin we wat meer naar de fundamentele vraagstukken kijken. Ik spreek vandaag ook namens BBB en BVNL.

Je zult maar wijkagent, verpleegkundige of leraar zijn en op zoek zijn naar een fijne woning dicht bij je werk. Veel geluk en vooral veel geduld gewenst. De wachttijd voor een sociale huurwoning is minstens tien jaar. Dat betekent een decennium van je leven wachten op een huis. Onwille-

keurig schiet me het grapje van Ronald Reagan over de Sovjet-Unie te binnen waarbij iemand een auto koopt, vooruitbetaalt en die na tien jaar kan ophalen. Dan vraagt de koper: "Kan ik mijn auto in de ochtend of in de middag ophalen?" "Dat maakt toch niets uit? Dat is pas over tien jaar!", zegt de verkoper. "Dat kan zijn", zegt de man, "maar in die ochtend komt de loodgieter." In Nederland is tien jaar wachten op een huurwoning geen grapje uit de oude doos. In ons land is dat de realiteit van nu.

De oorzaak van dit probleem is helder: er is jarenlang veel te weinig gebouwd en wat er wordt gebouwd, is onbetaalbaar. Ik ontkom er niet aan eerst te wijzen op een belangrijke oorzaak, namelijk de instroom van immigranten die aanspraak maken op een woning. Zelfs de bestuurders van de partij van de minister luiden steeds harder de noodklok. De Telegraaf noteert: "De grote instroom van asielzoekers leidt ertoe dat mensen tegenover elkaar komen te staan als concurrenten voor woningen, voor zorg, voor onderwijs. Dit zorgt voor betonrot in het sociale cement van onze samenleving en de solidariteit met elkaar." Lokale CDA-bestuurders geven de minister mee dat het Haagse beleid van zijn kabinet voor betonrot zorgt in het sociale cement van onze samenleving. Het ondermijnt de solidariteit. Daarmee vergeleken drukt JA21 zich nog mild uit. Deze betonrot voor het sociale cement en voor de solidariteit is ook de betonrot voor elke poging tot een evenwichtige verdeling van woonruimte en voor elke poging tot betere sturing van het lokale huisvestingsbeleid.

Voorzitter. Het is in deze context dat we over wijziging van de Huisvestingswet spreken. Het is de bedoeling om gemeenten te helpen met het eerlijk verdelen van schaarse sociale woningen, maar ik wil graag weten of de minister inziet dat sturing van de woningmarkt alleen succesvol is als ook het grote probleem van immigratie snel ingrijpend wordt aangepakt. Deelt hij het inzicht van al die lokale bestuurders, ook die van zijn eigen partij? Wat schieten zij op met een, op zich nuttige, wijziging van de Huisvestingswet, als hun bestuurlijke bordje wordt volgeladen met onmogelijke taken? Hoe kijkt de minister aan tegen het voornemen van de Britse regering om eigen inwoners voorrang te geven boven immigranten als het gaat om een sociale woning? Vindt hij dat een navolgenswaardig voorbeeld?

Hoe minder schaarste kan worden opgeheven met voldoende en betaalbare woningen, hoe meer het van belang wordt om te gaan kijken hoe de bestaande schaarse woonruimte kan worden verdeeld. Dit wetsvoorstel is toch wel een beetje het verdelen van de pijn. Terwijl deze Kamer zich bezighoudt met wetgeving, loopt daar buiten de bouw van nieuwe woningen nog sneller terug dan verwacht.

Voor dit debat springen er voor mij twee zaken uit. Het eerste is om gemeenten bij de woonruimteverdeling meer vrijheid te geven om eigen inwoners vaker voorrang te geven. Het tweede is dat gemeenten het wonen in koopwoningen tot de NHG-grens mogen reguleren aan de hand van een inkomensgrens. Dat moet helpen om wijken en buurten leefbaar te maken en te houden. Op deze aspecten ga ik verder in.

Van het eerste, meer vrijheid bij de voorrang voor eigen inwoners en bepaalde beroepen op sociale huurwoningen, zijn wij voorstander. Het versterken van lokale gemeenschappen geeft de doorslag. De heer Grinwis zal blij zijn om dat

te horen. Het geeft door die gemeenschappen gekozen volksvertegenwoordigers meer mogelijkheden om hun eigen inwoners sneller van betaalbare sociale woningen te voorzien, en om werknemers de kans te geven dichterbij hun werk te komen wonen. Dat is goed. Vrijheid van vestiging is in een vrij land als Nederland het uitgangspunt van de verdeling van woonruimte. Dat is mijn fractie veel waard. Maar wanneer een woningzoekende tien jaar moet wachten om dat recht op een huurwoning te kunnen uitoefenen, blijft er van dat principe weinig over. Met de mogelijkheid om nadrukkelijker naar de eigen gemeenschap te kijken, kunnen gemeenten bijdragen aan sociale cohesie en een braindrain voorkomen.

Met het tweede voorstel, wonen in bestaande sociale koopwoningen verbinden aan een inkomensgrens, heeft mijn fractie grote moeite. Mijn fractie sluit zich aan bij de zorgen van de Raad van State over de geringe mate waarin het kabinet zich rekenschap geeft van de beperking die dit wetsvoorstel betekent voor woningeigenaren in hun recht tot verkoop. Een woning tot de NHG-grens kan worden verkocht, maar feitelijk alleen aan kopers met een bepaald maximuminkomen. Anders mogen de kopers er niet in gaan wonen. Dat beperkt nogal de mogelijkheden om een woning van de hand te doen. Eigendomsrecht is niet zomaar iets. Het vormt het hart van het vertrouwen dat mijn eigendom veilig is bij een overheid die erover waakt.

Particulier eigendom en bezit zijn geen lukrake beleidsinstrumenten. Als dat de houding wordt van de Haagse politiek, kunnen grondrechten in Nederland als sneeuw voor de zon verdwijnen, zodra er een parlementaire meerderheid is voor beleid dat daarop inbreuk maakt. De inbreuk dient het algemeen belang; check! De inbreuk is in de wet vastgelegd; check! De inbreuk is proportioneel; ook weer: check! Voor elke gewenste inbreuk hoeft er alleen maar een lijstje te worden afgevinkt met wet, algemeen belang en proportionaliteit. Een kind kan de was doen. Ik zal de minister niet eens vragen naar die afweging, want de kans is groot dat ik dan hetzelfde technische lijstje krijg dat mijn fractie heeft gekregen in antwoord op schriftelijke inbreng. Het gaat mij niet om de techniek; het gaat mij om de houding, om het besef dat eigendom niet lukraak kan worden ingeperkt, zolang het overheidsbeleid er maar mee is gediend. Zo moeilijk is het immers niet om een doel van algemeen belang te motiveren.

Ook over de grotere rol voor de provincies is JA21 minder te spreken. Gemeenten krijgen de aanvullende wettelijke plicht om tijdens de totstandkoming van een huisvestingsverordening advies te vragen aan de Gedeputeerde Staten. Hoezo advies? Ik vraag mij dan af: wat is dit voor centralistische argwaan? Het zorgt voor een bureaucratisch overleg, waarbij de provincie zich gaat bemoeien met gemeentelijk beleid. Maar de wijziging van de Huisvestingswet moet gemeenten nu juist meer ruimte geven voor de lokale insteek. Het tweede argument, dat provincies anders geen overzicht hebben over alle gemeentelijke huisvestingsverordeningen, is volgens mij loze onzin. Hoe kijkt de minister aan tegen het schrappen van deze overbodige verplichting? Er kan niet dramatisch veel misgaan. De eenvoudigste manier om regeldruk te verminderen is geen nieuwe overbodige regels te verzinnen.

Tot zover mijn bijdrage. Dank u wel. Ik wacht nog even op de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb even tot het einde geluisterd. Wat mij frappeert, is het enorme verschil in de benadering ten opzichte van sociale huur versus sociale koop. Vanwaar die gigantische kloof? Waarom is het bij sociale huur wel gerechtvaardigd om nog meer in te grijpen dan we nu gaan doen, althans, als gemeenten daarvoor kiezen?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Omdat een sociale huurwoning geen eigendom is van de persoon die daar woont. Dan gaat het eigendomsrecht dus niet op. Volgens mij heb ik in mijn bijdrage duidelijk gemaakt dat wij dat ontzettend belangrijk vinden. Zo simpel is het. Leuker kan ik het niet maken, maar wel makkelijker. Dat is hoe makkelijk het ligt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, maar dat is toch wat kort door de bocht. Een sociale koopwoning of een relatief betaalbare koopwoning is vaak ook gesticht met hulp van gemeenschapsgeld. Vroeger waren het de premie A-woningen. Kijk naar grondexploitaties onder woningbouwprojecten. Denk zeker aan de goedkopere koopwoningen. Daarbij gaat ook geld van een hoger segment naar een lager segment. Daarbij zie je exact dezelfde vereveningsoperaties als bij sociale huur. Als je kijkt naar wat de gemeenschap er aan geld in heeft gestopt, vaak bedoeld voor de mensen die daar wonen, opgroeien en een lokale binding hebben, dan zie je toch dat de kloof tussen sociale huur en sociale koop niet zo groot en fundamenteel is als mevrouw Pouw-Verweij nu stelt?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ja, daar zijn we het eerlijk gezegd niet zo over eens. En die visie op sociale koopwoningen zoals die nu geformuleerd is ... Ik lees ook wat de minister wil doen met het stichten van sociale koopwoningen vanaf nu. Ik vind het een ander verhaal, als je bij nieuwe woningen die gebouwd worden met exact dat doel gaat kijken aan wie je die gaat verkopen. Daar staan we ook echt anders tegenover. Maar ik vind het nogal wat om bestaande koopwoningen nu met terugwerkende kracht sociale koopwoningen te noemen en te zeggen dat de overheid een bepaald soort recht heeft om mee te gaan bepalen aan wie ze die mogen toewijzen of niet. Ik woon zelf in een huis van €326.000. Dat was niet aangemerkt als sociale koop toen ik erin ging wonen. Als ik had geweten dat er allerlei regels aan verbonden zouden zijn op het moment dat ik het moest verkopen, had ik wellicht nog wel gedaan. Maar het is wel iets wat je graag van tevoren wil weten. Dat huis is nooit met die motivering daar neergezet en dat geldt, denk ik, voor heel erg veel meer huizen. Daarnaast is de basis dat dat huis van mij is. Ik vind gemeenschapszin heel erg belangrijk. Dus mocht ik het ooit verlaten, dan wil ik absoluut kijken naar wat voor persoon daarin trekt en hoe ik daarmee kan bijdragen aan een fantastische buurt waar ik zelf mijn kinderen heb grootgebracht. Maar het is uiteindelijk mijn huis, mijn bezit en ik wil graag dat het kabinet daar zo veel mogelijk van afblijft. Deze ingreep is wellicht niet een hele grote. Maar als we eenmaal beginnen te zeggen dat de overheid mag ingrijpen in het eigendomsrecht wanneer dat het algemeen belang dient, dan bevinden we ons op een glijdende schaal die ik erg eng vind.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nogmaals, geen recht is absoluut en ook het eigendomsrecht niet. In dit geval kan mevrouw Pouw-Verweij nog steeds haar huis verkopen aan wie zij wil. De groep bieders zal in deze overspannen markt met steeds meer schaarste iets sneller stijgen dan zonder deze ingreep, maar zij kan nog steeds verkopen aan wie zij wil. Ik weet niet hoe het precies is bij het huis van mevrouw Pouw-Verweij en dat maakt ook niet zoveel uit. Maar heel veel koophuizen, ook in het verleden, zijn niet zonder een bijdrage vanuit het grotere geheel tot stand gebracht. Zoals er bij sociale huurwoningen gemeenschapsgeld in de stichting van het huis is gestoken, zo is dat bij de goedkopere koopwoningen ook het geval geweest, niet zelden in het verleden, in de afgelopen jaren misschien wat minder en in de toekomst misschien wel weer meer. Dat zijn overwegingen die ik nog gemist heb in de bijdrage van mevrouw Pouw-Verweij.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Dank voor de vraag, maar ik snap het eerlijk gezegd niet zo heel erg goed. Ik wil absoluut met de heer Grinwis meedenken. Ik vind het altijd fijn om fundamentele standpunten uit te wisselen. Stel dat er tientallen jaren geleden geld is geïnvesteerd door de gemeenschap in een huis omdat werd ingezien: we hebben hier een tekort, het gaat niet goed met het dorp, we willen ervoor zorgen dat voldoende leraren, politieagenten en bedenk het allemaal maar hiernaartoe komen zodat het dorp weer kan groeien en daar willen we ons allemaal voor inzetten. Vervolgens wordt daar een wijk mee gebouwd. Daar trekken gezinnen, starters, maakt eigenlijk niet uit wie gelukkig in. Die verhuizen vervolgens weer, er trekken nieuwe mensen in en dat gebeurt wellicht nog een keer. Hebben dan de mensen die daar als derde of vierde ingetrokken zijn nog steeds een soort ereschuld aan het dorp? En moeten wij hen daarom nu van hogerhand opleggen dat ze die moeten inlossen door het aantal mensen aan wie zij kunnen verkopen flink uit te dunnen? Ik vind dat een vrij vergaand standpunt om in te nemen. De heer Grinwis mag het vinden, maar ik denk echt dat onze meningen daarover fundamenteel uiteenlopen. Bij sociale huurwoningen is er al een aanwysbeleid. Er wordt al een lijst gemaakt, er worden al factoren in meegenomen wie hoger op dat lijstje komt en wie niet. Het is jammer dat je daar domweg een factor aan moet toevoegen en moet zeggen: dit vinden we eigenlijk nog belangrijker dan de geldende regels op dit moment. Ik zou veel liever zien dat we veel meer huizen hadden en dat we konden redeneren vanuit rijkdom en niet vanuit schaarste zoals eerder hier is genoemd, maar dat is niet zo. Dus dat we daaraan dan nog iets toevoegen — dat ligt een beetje in de redelijkheid — vind ik echt wat anders dan ingrijpen in het bezit van mensen.

De **voorzitter**:

Ik zou pleiten voor een afronding.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, dat is goed. Ik verwijs naar de gedachtewisseling die wij in mijn termijn hebben gehad. Ik wilde gewoon een nieuw perspectief toevoegen aan het betoog, namelijk dat niet alleen sociale huur tot stand is gebracht met gemeenschapsgeld, maar veel koopwoningen in het verleden ook. Dat lijkt dan geen rol te spelen in de afweging. Met andere

woorden, het individuele eigendomsrecht is niet zo absoluut of het is niet zo logisch om het absoluut te verklaren als het misschien op het eerste gezicht lijkt.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Mag ik daar nog één reactie op geven? Voor ons is het wel heel logisch om het eigendomsrecht absoluut te verklaren. Ik zou de kijkers thuis graag de overwegingen van de heer Grinwis willen meegeven. Wellicht voelen zij zich gemotiveerd om die mee te nemen in de keuze als zij hun huis verkopen, maar dat ligt bij de mensen zelf.

De **voorzitter**:

U heeft nog wel een interruptie van de heer Nijboer van de PvdA.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Als je eenmaal begint ...

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mevrouw Pouw-Verweij wil graag fundamentele discussies, dus ik snap haar vanuit het oogpunt van eigendom en een niet te grote overheid. JA21 staat daarvoor, dus dat is een logisch verhaal.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Verschil moet er zijn.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Als ik dat door zou zetten, dan zou ik ook de hypotheekrenteaftrek ter discussie stellen. Waarom moet de overheid zich bemoeien met de keuze voor huren of kopen? Je kunt dan best zeggen: dan moeten de inkomstenbelastingen fors naar beneden en ook de overheidsuitgaven. Dat snap ik in het kader van een kleine overheid. Is de hypotheekrenteaftrek dan ook ongepast? Is dat ook ongewenst? Waarom moet je nou kopers bevoordelen boven huurders?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

O, jeetje. Van alle interrupties die ik verwacht had tijdens dit debat, was dit er niet eentje die ik in mijn top tien had staan. Daar moet ik heel even over nadenken. Nu zit ik naarstig na te denken over wat we in ons verkiezingsprogramma hadden staan. Persoonlijk kan ik de denktrant van de heer Nijboer best volgen. Persoonlijk denk ik dat de hypotheekrenteaftrek lastig is, omdat het de markt nog verder opdrijft. Als je de mogelijkheden uitbreidt door de hypotheekrenteaftrek van de huizen die mensen kunnen kopen, dan stuw je daarmee uiteindelijk de huizenprijzen en kun je je afvragen hoeveel mensen daar uiteindelijk nog wat aan hebben. Het lijkt me inderdaad een goed idee om de hypotheekrenteaftrek op den duur af te bouwen, al is het maar omdat we voor een stelsel zijn met zo min mogelijk toeslagen en andere potjes waaruit mensen geld nodig hebben. Het is wellicht een iets andere overweging, maar uiteindelijk komen we denk ik op hetzelfde punt uit. Kan de heer Nijboer daar wat mee?

De **voorzitter**:

Kunt u daar wat mee, meneer Nijboer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, ik vind het in ieder geval consequenter dan de VVD. Voor de VVD staat de hypotheekrenteaftrek als een huis. Ik ben het hier niet mee eens, want ik vind wonen een grondrecht en ik wil dat niet aan de markt laten. Dat heb ik ook betoogd. Ik snap wel dat je een andere politieke opvatting kunt hebben en daar hoort dit dan ook bij.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Een compliment ten koste van de VVD neem ik altijd graag aan. Excuses, meneer De Groot. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan de heer Boulakjar van D66.



De heer **Boulakjar** (D66):

Mevrouw Pouw-Verweij vergeet haar pen.

Minister **De Jonge**:

Dat is wel haar eigendom.

De heer **Boulakjar** (D66):

Haha, en daar gaat verder niemand over.

Voorzitter, dank. Ik ben het met u eens. Het is een heel mooi debat, volgens mij een van de mooiere debatten in de afgelopen jaren.

Voorzitter. Vorige week kwam het nieuws dat jongeren geen uitweg meer zien in de zoektocht naar een woning. Dit heeft veel stress tot gevolg. Koophuizen zijn onbetaalbaar, huurhuizen zijn te duur en wachtlijsten voor woningen zijn erg lang. De gevolgen daarvan zijn groot. Levenskeuzes worden uitgesteld, zoals het samenwonen met een geliefde. We kennen een grote uitdaging als het gaat om de woningmarkt. Er zijn negatieve ontwikkelingen, zoals de stijgende rente, de duurdere bouwmaterialen, stikstof, tekort aan personeel en het tekort aan locaties. Iedereen kent het. We zien daardoor dat het perspectief op een woning voor jongeren en starters steeds verder uit zicht raakt. Iedereen kent wel jongeren die in de eigen omgeving geen woning kunnen vinden. Daarom bespreken we vandaag dit wetsvoorstel. Deze wetswijziging helpt door veel meer huurwoningen beschikbaar te maken voor de lokale gemeenschap, voor politieagenten, leraren en zorgmedewerkers. Betaalbare, nog nieuw te bouwen koopwoningen kunnen ook met prioriteit aan hen worden toegewezen. Dat is nodig, want we zien dat jongeren en starters steeds minder kans hebben op een betaalbare woning in hun eigen gemeente, terwijl mensen graag in de buurt van hun werk, familie, sportclub en vrienden willen wonen. D66 kijkt daarom positief naar de verruiming van het aanbod voor woningzoekers uit de regio.

Wat het voorstel van de minister verder beoogt is dat ook bestaande koopwoningen tot €355.000 onder het wetsvoor-

stel vallen. Daar heeft mijn fractie toch wel enige moeite mee. De gemeente bepaalt straks aan wie jij je woning mag verkopen. Dat is vandaag uitgebreid aan bod gekomen in de vele interruptiebijeenkomsten, maar ook wij hebben daar vraagtekens bij. Stel dat je als jong stel je woning wilt verkopen omdat je in een andere gemeente je droomhuis hebt gevonden of dat je vanwege een scheiding of ziekte snel van je woning af wilt, dan moet je toch door allerlei gemeentelijke rompslomp en hoepels heen om je woning te verkopen. Dat betekent: extra onzekerheid, zorgen en ook vertraging. Deze wetswijziging raakt hiermee ook de keuzevrijheid van mensen in een doodnormaal huishouden om de woning te verkopen aan wie zij willen.

Voorzitter. Ik heb het ook met de heer Grinwis over prijsopdrijvende effecten gehad. Experts en de Raad van State verwachten dat door deze wetswijziging een prijsopdrijvend effect voor bestaande woningen wordt gerealiseerd. Voor woningen net onder de NHG-grens zullen extra investeringen worden gedaan om de woning mogelijk iets boven die grens te krijgen. Woningen ruim boven de NHG-grens zullen ook duurder worden, omdat die woningen gewild en vrij verkoopbaar zijn en omdat daar niet allerlei rompslomp bij komt kijken. Hierdoor dreigt een eigen betaalbare woning alleen maar onbereikbaar te worden. Daar is niemand bij gebaat en zeker de jonge woningzoeker niet.

De voorzitter:

U heeft een interruptie. Ik weet niet wie er eerder was. Mevrouw Beckerman, SP?

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Boulakjar noemt een heleboel dingen op die inderdaad heel pijnlijk zijn: keuzevrijheid, stress, zorgen, vertraging. Laten we even beginnen bij die keuzevrijheid. Is de heer Boulakjar met ons van mening dat door de zogenaamde Rotterdamwet, even hard geldt dat dat doodnormale gezin, zoals de heer Boulakjar zei, wordt uitgesloten, dat de keuzevrijheid om ergens te gaan wonen wordt beperkt en dat dit voor stress en vertraging zorgt?

De heer Boulakjar (D66):

De Rotterdamwet — die heet volgens mij officieel nationaal programma ... en vul het maar verder in — is ooit opgesteld omdat wijken in Rotterdam enorm onder druk kwamen te staan. De sociale cohesie was er ver te zoeken en mensen hadden het heel moeilijk. Er waren veel huisjesmelkers actief. U kent de problematiek rondom de kwetsbaarheid van die wijken. Daar is toen gezegd: we moeten als gemeente echt bekijken hoe we dat sturen en wie er in die wijk kunnen wonen. Daar is toen uit gekomen dat je ook kijkt naar de inkomenspositie van mensen. Je wilt natuurlijk ook kijken naar hun draagkracht en het draagvlak onder hen. De Rotterdamwet is inmiddels overgenomen door steeds meer andere gemeenten. Het gaat om negen gemeenten, zeg ik uit mijn hoofd. Het is bijvoorbeeld ook door Heerlen overgenomen. Mevrouw Beckerman is daar onlangs geweest en ik persoonlijk ook. Gemeenten en vooral de gemeenten die wijken hebben waar die kwetsbaarheid enorm onder druk staat, zeggen dus ook dat zij deze wet nodig hebben. Ze geven aan dat ze instrumenten nodig hebben om te kunnen sturen op wie er in deze wijken komen te wonen. Maar ik ben het met mevrouw Beckerman

eens dat er wat strikter en scherper gekeken moet worden naar de evaluatie en de monitoring van die wet; volgens mij hebben wij daar ook weleens een motie over ingediend. Ook ben ik het met haar eens dat we moeten kijken of die wet wel regelt wat die beoogt. Ik kijk dus samen met mevrouw Beckerman heel kritisch naar die wet, om die uiteindelijk gewoon te verbeteren zodat de wijken in die steden erop vooruitgaan.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het is heel hard nodig dat die wijken erop vooruitgaan, maar dat is het punt niet. We hebben die wet nu en uit evaluaties blijkt dat helemaal niet dat die werkt voor die wijken. Maar die wet perkt wel de keuzevrijheid in. Het volgende valt mij op bij D66 en de VVD vandaag. Die beperking van de keuzevrijheid, die stress en die doodnormale gezinnen die inderdaad door dat beleid in de problemen komen, bestaan al jarenlang, maar pas op het moment dat kopers geraakt worden, komen er grote koppen in de krant met: dit gaat wat het kabinet betreft te ver. Dat snap ik niet. Als je zegt "nee, we willen dit niet voor sociale kopers", dan moet je ook consequent zijn, want die argumenten daarvoor gaan net zo hard op voor die doodnormale gezinnen, zoals u ze noemt, die geraakt worden door dat specifieke onderdeel van de Rotterdamwet. Wees dus als tublieft consequent, vraag ik via de voorzitter, en doe niet op deze manier aan klassenpolitiek, waarbij je kopers wel beschermt en huurders niet.

De heer Boulakjar (D66):

Als het gaat over de kritiek op de Rotterdamwet, dan staan mevrouw Beckerman en ik ongeveer naast elkaar, maar daar gaat het niet om. Het gaat om keuzevrijheid. Het gaat erom dat je straks niet meer de vrijheid hebt of minder ruimte krijgt van de gemeente om met je eigendom — dat is je dierbaar en je hebt ervoor gewerkt en gespaard — te doen en te laten wat je wil, in dit geval dus verkopen. Mensen die nu in een betaalbare koopwoning wonen, willen de vrijheid en de ruimte hebben om zelf met de woning te kunnen doen wat zij graag willen.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Beckerman. O, dat is niet het geval. Mooi. Prima. U heeft het punt uitgewisseld. De heer Nijboer, PvdA.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik zit al even in de Kamer en ik hoorde ooit de heer Pechtold grootse verhalen houden over insiders versus outsiders en over hervormingen. Het moest meer en ambitieuzer, maar vandaag heb ik echt het gevoel dat D66 totaal aan de verkeerde kant staat, namelijk aan de kant van de huizenbezitters, die enorm hun huis in waarde hebben zien stijgen. Die moeten volgens D66 de keuzevrijheid hebben om maar zo veel mogelijk voor hun huis te kunnen krijgen. D66 staat dus niet aan de kant van al die mensen die in hun eigen dorp of regio willen blijven wonen, of aan de kant van al die mensen die nodig zijn voor de gemeenschap. Die moeten een betaalbare woning kunnen vinden. Waarom staat D66 in deze discussie niet aan de kant van deze mensen, maar aan de kant van de VVD? Nou, u heeft ze net gehoord. Waarom staat D66 in deze discussie aan dezelfde kant als JA21 en de BBB?

De heer **Boulakjar** (D66):

D66 staat volgens mij met iedereen hier in de Kamer aan de kant van de jonge starters, de jonge woningzoekenden en de mensen die naarstig op zoek zijn naar een woning. Dat zie je ook terug in het regeerakkoord. Ik durf toch wel te zeggen dat de paragraaf over het volkshuisvestelijk beleid in Nederland een van de meest ambitieuze is. Dit is een totale koerswijziging, met onder andere een aparte minister voor Volkshuisvesting. We hebben de jubelton afgeschaft, om mensen meer kans te geven ten opzichte van andere mensen met veel meer geld. De opkoopbescherming is ingevoerd, zodat starters een betere positie hebben ten opzichte van beleggers. Ik stond aan de zijde van de heer Nijboer en de heer Grinwis bij het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten. We hebben plannen om in de middenhuur de boel te gaan reguleren, zodat mensen niet 50% of 60% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. En we hebben tegen de woningbouwcorporaties gezegd: we schaffen voor jullie de verhuurderheffing af, zodat jullie kunnen investeren in nog meer sociale huurwoningen, maar ook middenhuurwoningen en zelfs sociale koopwoningen. Dus als ik hier sta aan de kant van wie dan ook, sta ik aan de kant van de woningzoekende, ook in dit debat. Dat zal ik blijven doen.

De **voorzitter**:
Tot slot.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee. Dat is het lastige. Het liefst had ik dat deze wet ook helemaal niet nodig was, dat er genoeg betaalbare woningen waren, dat iedereen kon kiezen waar hij wou wonen en dat iedereen een beetje fatsoenlijk kon wonen. Maar dat is niet zo. We zitten in tijden van woningnood. Wij kunnen als politiek kiezen welke maatregelen we nodig vinden. D66 zegt: "Nee, dat wil ik niet, want ik wil keuzevrijheid voor verkopers van huizen onder de €355.000 om aan wie dan ook te verkopen, of dat nou een belegger is, iemand die arbeidsmigranten huisvest of wie dan ook; dat maakt me allemaal niks uit. Wij willen dat die verkoper de hoogste prijs kan krijgen en we willen gemeenten niet de mogelijkheid bieden — het gaat alleen om het bieden van de mogelijkheid — om dat te regelen voor gezinnen die het nodig hebben. Daar kiezen wij niet voor. Voor huurders vinden we het wel terecht, en op de Waddeneilanden doen we er ook niks aan; dat maakt ons niet uit. Maar voor de koper mag het echt niet gebeuren." Daar begrijp ik gewoon helemaal niets van.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Nijboer en ik staan echt aan dezelfde kant. Een fundamenteel verschil is dat het hier gaat over de eigendomsrechten van woningeigenaren. De heer Nijboer maakt de vergelijking met huurwoningen. Dat zijn woningen van woningbouwcorporaties. Die verhuren hun woningen bedrijfsmatig. Ze worden ook gesubsidieerd en geholpen en ondersteund met allerlei middelen en regelgeving vanuit de rijksoverheid. Ze hebben een belangrijke taak, maar ook verantwoordelijkheid. Ik plaats doodnormale huishoudens niet naast die woningbouwcorporaties. Het eigendomsrecht en de keuzevrijheid staan voor mij echt als een paal boven water. Wat het vergelijk met de Waddeneilanden betreft: dat gaat volgens mij over 800 huishoudens. Dat is al sinds jaar en dag zo, vooral om de cultuur op de Waddeneilanden

in stand te houden. Dat is totaal niet te vergelijken met de rest van Nederland; dat weet de heer Nijboer ook.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik hoop dat mijn collega van D66 mij kan helpen. Hij heeft het over pijnlijke situaties, bijvoorbeeld situaties waarin mensen uit elkaar gaan. Dat is inderdaad pijnlijk. Je hoopt je huis dan goed te kunnen verkopen. Daar moeten vervolgens namelijk twee huizen voor terugkomen. Mensen die uit elkaar gaan, zullen allebei ergens moeten wonen. Ze willen ook graag een plek voor hun kinderen, dus er zullen een of twee slaapkamers moeten zijn. Ze willen ook nog graag in dezelfde gemeente blijven; dat is goed voor de kinderen. Die kunnen dan bij de voetbalclub of de hockeyclub blijven en ze kunnen op dezelfde school blijven. Ze zullen dus allebei een betaalbare woning terug moeten kopen. Wat gaan we tegen die mensen zeggen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Wat wij tegen deze mensen zeggen, is het volgende. Het blijft mogelijk om 50% huurwoningen te hebben met dit wetsvoorstel, ook in de eigen gemeente. Mijn oproep is niet direct: ga dan maar huren, na verkoop van die woning. We hebben natuurlijk ook het voorstel in deze wetswijziging staan om nieuw te bouwen koopwoningen óók met 50% prioriteit toe te wijzen aan de mensen uit de lokale omgeving; er is dus perspectief. Tegelijkertijd zet D66 zich de laatste maanden ook veel en hard in voor het meer gebruikmaken van woningdelen. Dat is niet het plat "delen" van een woning, maar het iets makkelijker kunnen opsplitsen van een woning, om daar meer woningen van te maken. We hebben mooie kant-en-klare woningen die nu niet in gemeenten kunnen belanden, omdat ze in de opslag staan te verstoffen, om het even badinerend te zeggen. We moeten dus meer transformeren. We moeten op de langere termijn veel meer toevoegen in de woningbouw, maar op de korte termijn kunnen we ook veel meer doen, veel meer dan wat nu mogelijk is. Uiteindelijk staan wij ook heel positief tegenover de andere elementen in deze wetswijziging: huurwoningen en nieuw te bouwen koopwoningen.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

D66 zegt dus eigenlijk: "Weet u wat een goede oplossing is? U gaat uit elkaar, maar als u uw woning nou splitst, dan heeft u allebei een woning". Op dit moment zijn die oplossingen er nog niet. Ik vind het wel heel pijnlijk dat we dan tegen die gezinnen moeten zeggen: "Door een amendement gaan we uw kansen verkleinen. Gaat u maar in de ene gemeente wonen en de ander in de andere gemeente, want jullie moeten toch ergens wonen. De kinderen laten we aan hun lot over". Dat vind ik echt een verkeerde benadering van beschermen wat belangrijk is.

De heer **Boulakjar** (D66):

Het voorbeeld dat mevrouw Inge van Dijk aanvoert, is een heel pijnlijke situatie. Ik heb net een aantal manieren benoemd om snel woonruimte voor deze mensen, ook wel spoedzoekers genoemd, te kunnen organiseren. We moeten dus veel meer bouwen en hen perspectief bieden. Maar de druk en de vurige wens van ons allemaal om woonruimte te organiseren in gemeenten en dorpen, mag er niet toe leiden dat de politiek gaat tornen aan iemands eigendom.

Het is jouw eigendom. Jij hebt ervoor gewerkt. Het is jouw lief en leed en noem maar op, maar dan bepaalt de gemeente straks het volgende. Die geeft jou dan een lijstje met de mensen waaruit je mag kiezen bij het verkopen van een woning. Dat gaat wat mij betreft te ver.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Ik sla aan op "lief en leed". Ik denk dat het gezin voor die mensen, als ze moeten kiezen, echt meer lief en leed is. Ik ben ervan overtuigd dat solidariteit dan echt voorop staat en dat de gemeenschap die stap wel zal zetten met elkaar.

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, u kunt nog antwoorden, en ik zou zeggen: vervolg uw betoog daarna weer.

De heer Boulakjar (D66):

We moeten dus veel meer bijbouwen. Wat ons betreft geldt deze wetswijziging alleen voor huurwoningen en nog nieuw te bouwen koopwoningen. Dat kan meteen ook een goede stimulans zijn voor gemeenten om meer betaalbare woningen toe te voegen. Die woningen kunnen ze namelijk wel toewijzen aan lokale starters of woningzoekenden. Daarom dienen we met de VVD en andere partijen een amendement in om bestaande woningen uit te zonderen van deze wetswijziging. Het is belangrijk om die nadelige gevolgen te voorkomen, voor de keuzevrijheid van huiseigenaren, voor de betaalbaarheid van woningen en voor jongeren en starters van buiten de gemeente.

Voorzitter. Ik heb nog een trits vragen. De woningmarkt kent grote verschillen. In sommige regio's, zoals Groningen, is een groot deel van de woningen onder de 355.000. Bij de huishoudens met deze woningen zal de wetswijziging dus een grotere impact hebben op het eigendomsrecht dan bij huishoudens in een andere regio. Vindt de minister het juist dat huishoudens in regio's zoals Groningen een grotere beperking zullen ondervinden van het eigendomsrecht dan huishoudens elders in Nederland? In tegenstelling tot in regio's zoals Groningen, zal de grens van 355.000 juist nauwelijks effect hebben in steden zoals Amsterdam en Utrecht. In hoeverre zal met deze wetswijziging het doel worden behaald in deze steden, namelijk meer betaalbare koopwoningen voor woningzoekenden met lokale binding? De Vereniging Eigen Huis heeft ernstige bezwaren tegen het toewijzen van bestaande woningen. Hoe beoordeelt de minister de input van Vereniging Eigen Huis? Het is misschien een "open deur"-vraag, want hij zal het zeker niet met ze eens zijn. Misschien is de volgende vraag wel een van de belangrijkste vragen. Is wat de minister beoogt ook in andere landen al van kracht? Doen landen buiten Nederland, elders, dit soort voorstellen ook?

Voorzitter. Met het amendement zorgen wij ervoor dat gemeenten gestimuleerd worden en blijven om woningen onder de NHG-grens te bouwen. Stel dat met 50% van de bestaande woningen wordt voldaan aan de vraag naar een woning voor mensen met een maatschappelijke of economische binding, hoe gaat de minister er dan voor zorgen dat gemeenten geprikkeld worden en blijven om nieuwbouwwoningen onder die NHG-grens te bouwen?

Voorzitter. Wij zijn het er hier als Kamer met z'n allen over eens dat de bouw van betaalbare woningen moet worden gestimuleerd. Het door gemeenten toewijzen van betaalbare nieuw te bouwen koopwoningen geeft een bouwprinkel aan gemeenten, maar zorgt er niet meteen voor dat er ook betaalbaar wordt gebouwd. Om starters een betere positie te geven, kunnen zij straks gebruikmaken van het landelijk fonds, het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Op dit moment bevat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen 40 miljoen euro. Met die 40 miljoen euro wordt koperskorting gegeven, waardoor de woning bereikbaar en betaalbaar wordt. D66 wil graag dat deze starterswoningen betaalbaar blijven en dat ook volgende starters kunnen profiteren van een koperskorting. Mijn vraag aan de minister is: is de minister het ermee eens dat als er publiek geld wordt geïnvesteerd, dit ook moet terugvloeien naar betaalbare woningen? Is het mogelijk om dit fonds of soortgelijke fondsen aantrekkelijk te maken voor ontwikkelaars en andere marktpartijen? Zou het breder toegankelijk maken van de koperskorting kunnen zorgen voor meer betaalbare koopwoningen voor starters en is de minister bereid om hier onderzoek naar te doen?

Voorzitter. We moeten veel meer doen voor jongeren en starters. Het perspectief op een betaalbare woning moet weer een vanzelfsprekendheid zijn in Nederland. Ik ben daarom blij met de wetswijziging voor huurwoningen en nog nieuw te bouwen woningen, maar het toewijzen van bestaande koopwoningen zorgt niet meteen voor meer huizen. Dat laatste is al uitgebreid aan bod gekomen. Het werd betiteld als "lapmiddel" of "pleister". Het zorgt niet voor het betaalbaar maken van huizen en het zorgt er niet voor dat jongeren meer kans maken op een woning. Het verkleint de vrijheid om je te vestigen waar je maar wilt en het beperkt de keuzevrijheid van huishoudens met een koopwoning om te verkopen aan wie zij willen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u. Tot slot, de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Het begrip "keuzevrijheid van de verkoper" heb ik nog nooit gehoord. Is dat nou geïntroduceerd voor dit debat? Is dat je de "keuzevrijheid" moet hebben aan wie je je huis verkoopt een nieuw principe dat vandaag in dit debat door D66 onder de volkshuisvesting wordt neergelegd?

De heer Boulakjar (D66):

Volgens mij is dit redelijk overzichtelijk en simpel. Mijn woning is mijn woning, mijn eigendom. Ik wil zelf de keuze hebben — dat is de keuzevrijheid — om er mee te doen en laten wat ik wil. In dit geval is dat de woning verkopen aan wie ik dat zou willen en geen afgebakende lijst van de gemeente.

De voorzitter:

De heer Nijboer, tot slot.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb het principe wel begrepen, maar ik vind het zo absoluut gezegd. Je hebt ook niet het recht om een dakkapel te bouwen als het huis niet hoog genoeg is. Je hebt niet het recht om het groen te verven, als de gemeente dat niet goedvindt. Je hebt geen recht om het te verhuren aan studenten als het maximaal aantal studenten in de woning bereikt wordt. Je hebt geen recht om het aan een belegger te verkopen als dat niet volgens de verordening mag. Je hebt geen recht om er een winkel in te beginnen als er geen ... Het is niet zo dat er op dit moment in Nederland een onbeperkt recht is, juist om die redenen. Waar jouw huis, jouw private eigendom, staat, is namelijk ook publieke ruimte. Dat is een reden waarom de overheid soms om die genoemde redenen ingrijpt. Ik noemde al vijf voorbeelden en er zijn er nog wel vijf te geven. Het punt is dat de woningnood nu zo hoog is dat er voor gewone gezinnen geen betaalbare woningen zijn. Dit helpt daarbij een beetje. Ik vind dat het absolute recht om de keuzevrijheid te hebben om maar te verkopen aan wie je wilt — je mag het ook niet aan corrupte mensen verkopen — zo plat gesteld en zo absoluut gemaakt wordt door D66.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Nijboer haalt verschillende voorbeelden aan, zoals de opkoopbescherming waarvan we hebben gezegd: u mag de woning verkopen, maar u zult er ook zelf moeten wonen; u mag die in ieder geval niet verhuren. Het verkameringsverbod betekent dat de gemeente zegt: we hebben hier uitdagingen om de leefbaarheid op peil te houden. Dat betekent dus dat je daaraan regels verbindt. Ga zo maar door. Maar dit gaat over doodnormale huishoudens die geen bedrijfsmatige activiteiten ondernemen, zoals de genoemde voorbeelden wel beogen. Het gaat puur om doodnormale huishoudens die graag de woning willen verkopen, omdat ze snel kunnen doorstromen of die vanwege ellendige situaties zoals ziekte of een scheiding de woning heel snel willen verkopen en niet nog allerlei onzekerheid en stress willen ervaren vanwege allerlei gemeentelijke rompslomp.

De **voorzitter**:

Ik zou zeggen: de laatste interruptie van de heer Grinwis op dit punt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Aanvullend en aansluitend op collega Nijboer: ik begrijp echt nog steeds niet wat collega Boulakjar nou precies betoogt. Ik ken hem eigenlijk niet op deze manier. Hij staat vaak aan dezelfde kant van de streep als ik om te knokken voor betaalbare woningen et cetera. En nu doet hij net alsof je niet kunt verkopen aan wie je wilt door deze maatregel. Maar als wij als overheid bijvoorbeeld de leennorm beperken, dan beperken we ook de groep mensen die kan bieden op de woning van de heer Boulakjar. Als we de leennormen uitbreiden, dan verruimen we die groep. We nemen als overheid continu maatregelen die inbreuk maken op het eigendomsrecht, althans vanuit het perspectief van de heer Boulakjar. Dat moeten we kunnen onderbouwen en dat moet gerechtvaardigd zijn; dat doen we in dit wetsvoorstel. Is het niet zo dat de heer Boulakjar uiteindelijk vóór dit amendement is en tegen het wetsvoorstel zoals het hier voorligt omdat zijn collega Van Meenen het wetsvoorstel

ooit heeft weggeframed als "communistisch" en hij dus niet meer achter dit frame weg kan?

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat absoluut niet, zeker niet! Wie weet was ik wel degene die de term "communistisch" bij de heer Van Meenen had ingefluisterd, maar dat ga ik niet vertellen. Ik vind het ook niet erg dat we hier een fundamenteel en ideologisch verschil hebben. De heer Grinwis gaf net aan dat we het voor 99% eens zijn. De heer Grinwis staat voor 99% aan de zijde van D66 als het gaat om volkshuisvestelijk beleid. Dat blijft wat mij betreft zo. Maar D66 is geen ChristenUnie. Anders zouden we één grote partij worden. Het gaat mij om het fundamentele recht van iemand, van een huishouden, van een doodnormaal gezin, dat straks beperkt wordt in de ruimte of vrijheid om te verkopen aan wie hij of zij wil. Dat is het fundamentele verschil dat de heer Grinwis en ik hebben. Dat is ook niet erg. Daarvoor zitten we in de Tweede Kamer en zijn we lid van verschillende fracties met verschillende uitgangspunten en verschillende idealen. Dat moet ook kunnen. Ik denk niet dat ik de heer Grinwis vandaag kan overtuigen, maar het recht van een doodnormaal huishouden staat voor mij echt hoog op de ... Dit is een pijler van de behandeling van dit wetsvoorstel.

De **voorzitter**:

U heeft uw argumenten inderdaad wel uitgewisseld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar de heer Boulakjar gaat niet in op mijn voorbeeld van de leenruimte. Die kunnen wij als overheid ook beperken. Dat werkt net zo beperkend op de groep die op het huis kan bieden.

De heer **Boulakjar** (D66):

Net ging het al over de hypotheekrenteaftrek en nu ook over de fiscale leennorm. Ik weet bijna zeker dat het niet een-op-een te vergelijken is, want dat zijn nieuwe gevallen. Dit gaat over bestaande gevallen. Het gaat hier om de beperking van je eigendom. Daar ben ik het gewoon niet mee eens.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Even ter aanvulling: een leennorm betekent dat we bepalen hoeveel geld je met een bepaald inkomen mag lenen. Dat heeft dus wel degelijk invloed, ook op de bestaande koopmarkt. Misschien zijn er meningsverschillen of andere gedachten over, maar het is geen fiscaal instrument. Het gaat gewoon over hoeveel geld je kan krijgen bij de bank.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik zie dat echt anders. Wat ik zie in deze wetswijziging ...

De **voorzitter**:

Blijft u bij de antwoorden die u al heeft gegeven?

De heer **Boulakjar** (D66):

Wat betreft nieuwe huurwoningen en nieuw te bouwen koopwoningen ben ik het er voor honderd procent mee eens. Maar wat betreft bestaande koopwoningen kan D66 er niet mee akkoord gaan.

De **voorzitter**:

U was klaar? Dank. Na een korte schorsing gaan we door met de volgende sprekers.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Ik vraag iedereen weer om zijn plek in te nemen, zodat we verder kunnen gaan met het vervolg van het debat over deze wet. Ik geef het woord aan Inge van Dijk van het CDA.



Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dank je wel, voorzitter. "De omgeving van de mens is de medemens." Deze acht woorden van Jules Deelder geven prachtig weer wat onze aandacht behoeft. Vandaag praten we namelijk over het belang van gemeenschappen. We praten over het belang van kunnen wonen of kunnen blijven wonen binnen een gemeenschap waar je je thuis voelt of waar je werkt, een gemeenschap waar inwoners zich bij elkaar betrokken voelen en verantwoordelijkheid voelen voor elkaar, en waarin zij niet slechts als individuen naast elkaar leven. Het gemeenschapsleven verhoogt het welzijn, levensgeluk en veiligheidsgevoel van inwoners. Het biedt betere kansen voor de jeugd om goed op te groeien, meer economische mogelijkheden en meer zorg van mensen voor elkaar.

Helaas zijn we de gemeenschap de afgelopen tientallen jaren te veel uit het oog verloren. Daarvoor betalen we nu een hoge prijs. Zo voelen steeds meer mensen zich eenzaam. Zowel onder jongeren als onder senioren zijn de gevoelens van sociale en emotionele eenzaamheid de afgelopen jaren toegenomen. Wat betekent eenzaamheid anders dan dat je je niet opgenomen voelt en dat je er alleen voor staat? We zien ook dat het vrijwilligerswerk schrikbarend afneemt. Een paar jaar geleden was 36% van Nederland actief als vrijwilliger; nu is dat nog maar 30%. Dat wil zeggen: minder mensen die actief zijn in zorgcorporaties, sportverenigingen en ouderenbonden. Mensen met cruciale beroepen, die zo hard nodig zijn voor het behoud van de leefbaarheid in een gemeente, kunnen met geen mogelijkheid een betaalbare woning krijgen in diezelfde gemeente, waar ze zo hard nodig zijn. Zijn deze ontwikkelingen erg? Het CDA vindt het een ramp voor de samenleving. De in ons land geldende logica dat de markt en de overheid de basis zijn van een samenleving ligt ten grondslag aan de ontvlechting van de samenleving, want gemeenschapsontwikkeling heeft haar eigen logica.

Voorzitter. Het zal u dan ook niet verbazen dat het CDA blij is met dit wetsvoorstel. Dit voorstel is er gekomen op nadrukkelijk verzoek van de gemeenten. Daarmee krijgen ze meer mogelijkheden om hun eigen inwoners of inwoners met een cruciaal beroep voorrang te geven bij de koop of huur van een betaalbaar huis.

Voorzitter. Het verbaast me wel dat dit voorstel er nu pas ligt. Ik ben ruim twintig jaar geleden de lokale politiek ingegaan omdat onze starters het dorp uittrokken omdat ze geen betaalbaar huis konden krijgen binnen de eigen gemeente. Het is een probleem dat we veel te lang niet stevig hebben durven aanpakken. Het recht op vrije vestiging is inderdaad een groot goed, maar als dit tot gevolg heeft dat eigen inwoners deze vrijheid niet ervaren als ze in hun eigen woonplaats willen blijven wonen omdat de dikste portemonnee altijd wint, dan missen zij dus deze vrijheid.

Voorzitter. Het mooie aan dit voorstel is dat maximaal wordt uitgegaan van de kennis van onderop. Gemeenten mogen zelf besluiten of ze van deze nieuwe mogelijkheid gebruik maken en hoe ze deze gaan vormgeven, natuurlijk binnen de gegeven kaders. Vervolgens gaat de gemeenteraad in debat over het voorstel om te komen tot een besluit dat past bij die lokale gemeenschap. Dat hierover wordt afgestemd met buurgemeentes vinden we logisch, maar laat het nooit een goedkeuring worden van de burens, net zoals we geen goedkeuring willen van de provincie. Te vaak onderschatten we de lokale overheden. Ik ben blij dat we dat in dit geval een keer niet doen.

Dan de aandacht voor mensen met cruciale beroepen. Ook hier willen we niet dat anderen, zoals in Den Haag, voor een specifieke gemeente gaan bepalen welke beroepen dat zijn. De lokale overheid weet waar het lokaal in de zorg, onderwijs en economie knelt en waar mensen nodig zijn om de samenleving beter in balans te brengen.

Voorzitter. Gemeenschappen bouwen doen we met elkaar, met mensen die bereid zijn om niet alleen te wonen in een gemeenschap, maar ook een bijdrage te leveren. Daarom mijn vraag of artikel 14.3b over maatschappelijke binding ook doelt op het doen van aantoonbaar vrijwilligerswerk, bijvoorbeeld aantoonbaar met een inschrijving als bestuurder van een vereniging in de Kamer van Koophandel. Graag een reactie. Juist voor bijvoorbeeld deze situaties is een hardheidsclausule gewenst. De minister zegt: dat kan niet, maar het opnemen van een bepaling dat B en W onderbouwd mag afwijken, kan wel. Ik zou willen voorstellen deze bepaling standaard op te nemen. Ik ben namelijk bang dat colleges zich anders onnodig vastzetten en daar achteraf spijt van krijgen.

Voorzitter. Dan de huisvestingsvergunning voor bestaande sociale koopwoningen. Kan de minister nog één keer kort en simpel uitleggen hoe dit principe in de koopmarkt gaat werken? Ook in de verschillende interruptiedebatjes zie je namelijk dat er hierover nogal wat verschil van inzicht is. Ik zag hierover veel vragen in de schriftelijke inbreng en veel lange antwoorden op deze vragen, maar als wij het als overheid niet simpel kunnen uitleggen, begrijpen onze inwoners er logischerwijs ook niks van.

Ik lees ook veel vragen en opmerkingen over het al dan niet hanteren van de NHG-grens, waarbij de minister zegt: ik wil me beperken tot die €355.000 in verband met de spanning van het voorstel versus het eigendomsrecht. Maar waarom is die spanning er bij €355.000 dan niet? Volgens mij is die spanning er namelijk altijd. Hoe is hij tot dit bedrag gekomen? Ik snap enerzijds qua uitvoerbaarheid dat je overal in Nederland dezelfde grens hanteert, maar daar zit volgens mij ook een extra risico, juist met betrekking tot het eigendomsrecht. In de verschillende regio's — neem

Friesland versus Noord-Holland — werkt dit bedrag in de praktijk namelijk echt totaal anders uit. Hoe zit de minister dit?

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik hoor mevrouw Van Dijk van het CDA pleiten voor een hardheidsclausule voor gemeentes en ik hoor haar tegelijkertijd pleiten voor transparantie en duidelijkheid. Hoe is dat met elkaar te rijmen, aangezien het gevaar van een hardheidsclausule ook is dat daarbij bijvoorbeeld cliëntelisme de kop opsteekt?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

"Cliëntelisme" vind ik een vervelend woord, maar ik ben heel bang dat je onnodig vastzit als je grensgevallen hebt, mensen waarvan je denkt: die moet ik echt wel kunnen helpen op de een of andere manier. Het zijn namelijk vaak geen keuzes uit luxe die je maakt, maar keuzes uit noodzaak. Ik denk dus dat het verstandig is om als colleges, en dus als gemeenteraden, na te denken: willen we het helemaal strak inkaderen of geven we het college enige ruimte om hier flexibeler mee om te gaan? Daar kun je afspraken over maken. Laat ze daar gewoon openbaar over rapporteren, laat daar gewoon één keer per jaar debat over gevoerd worden in de gemeentes. Ben daar gewoon transparant in. Dan zien de inwoners ook wat het college daarmee doet en kunnen ze daar een oordeel over hebben.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voor wat soort gevallen zou die hardheidsclausule dan moeten werken? Waarom werkt het niet gewoon zoals het nu opgeschreven staat?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Omdat we in de praktijk al te vaak en bij te veel wetten achteraf hebben gezegd: hadden we maar iets meer ruimte geboden, iets meer lokaal maatwerk toegestaan of daar niet zo rigoureuze in gezeten, want het werkt in dit geval heel nadelig uit. Ik zou graag van de minister horen hoe hij daarover denkt. We zijn er heel vaak op gewezen. We hebben er heel vaak onze neus mee gestoten. Ik denk: laten we dat gewoon niet te vaak doen in de toekomst en laten we kijken waar dat wel kan. Dat we daarover transparant communiceren en rapporteren, is een no-brainer.

Voorzitter, tot slot. Zo positief als ik over dit voorstel ben, zo bezorgd ben ik over de bouwproductie. Dit voorstel — het is vandaag al heel veel gezegd — gaat namelijk over het verdelen van schaarste. Dat is geen oplossing voor genoeg betaalbare woningen. We zien dat de bouw het lastig heeft, want waarom zouden investeerders en projectontwikkelaars betaalbare huizen bouwen als ze hier zelfs verlies op zouden moeten nemen? Hoe houden we deze partijen aan boord? En hoe helpen we woningbouwcoöperaties? Want de bouw van het type betaalbare huizen moet echt doorgaan. Mijn voorganger pleitte begin vorig jaar al voor anticyclisch bouwen. Wij denken dat het nu tijd is om meer stimulerende maatregelen te gaan nemen. Is dat een doorbouwgarantie? Zijn er betere ideeën? Voor ons is heel veel bespreekbaar, behalve niks doen.

Dank je wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik het woord nog aan de heer De Groot, die opstaat voor een interruptie.

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

Ik heb een vraag over de koopwoningen. Ik wil niet zozeer de principiële discussie voeren, maar ik hoorde mevrouw Van Dijk van het CDA vragen hoe het in de praktijk werkt. We hebben allebei ervaring in gemeenteland. Hoe zou die 50% wat u betreft moeten werken? De ene 50% van de woningen die te koop worden aangeboden, moet dus wel worden toegewezen, en de andere niet. Dat kan dus betekenen dat het bij de burens wel het geval is en bij jou niet. Maar hoe ziet mevrouw Van Dijk dat zelf? Hoe zou dat in de praktijk moeten werken?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik vind dat het zo moet werken dat het in de ene gemeente misschien wel ruimer wordt toegepast dan in de andere gemeente. Ik vind dit echt geen maatregel die ik graag neem, want ik ben gevoelig voor het eigendomsrecht. Maar ik zie ook dat we echt schaarste hebben en ik zie ook dat onze starters gillend wegrennen. Mensen met een cruciaal beroep kunnen geen huis krijgen. Ik hecht nou juist erg aan lokaal maatwerk: het iedere vier jaar opnieuw bekijken en een openbaar debat met je gemeenteraad. Hoe zien we dit voor ons? Hoe willen we het inregelen? Hoe zorgen we voor onze situatie en voor onze mensen? Maar ook voor mensen van buiten, hè. Want laten we nou niet net doen alsof er geen mensen meer van buiten in je stad of dorp kunnen komen wonen. Dat is gewoon wel zo.

Zo zie ik het voor me. Ik wil nou juist niet een politicus zijn die zegt: en zo zult gij het gaan doen. Ik wil juist van de gemeenten horen wat zij nodig hebben om de situatie leefbaarder te maken.

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

Dat is een duidelijk antwoord. Het is natuurlijk wel zo dat het hier vandaag in principe voorligt. Is het CDA daar nou voor of niet? En hoe kun je dat uitleggen? De VVD doet dat aan haar achterban, haar kiezers en de mensen die in de woningen wonen. Dat is natuurlijk wel wat we hier aan het doen zijn. Het is hartstikke mooi dat u zegt: nee, het moet daar in die gemeenteraden gebeuren. Maar dan toch nog een stap verder naar de praktijk: een rijtjeswoning met een prijs van 275.000 euro. Het kan betekenen dat op nummer 48 een briefje in de brievenbus valt met "deze woning wordt straks verkocht, maar er is wel een vergunning voor nodig om er iemand in te laten wonen" en op nummer 50 niet. Dat kan de praktijk worden. Hoe kijkt u daarnaar? Want dat is in de praktijk van mensen toch echt wel een hele grote inbreuk.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik kan me bijna niet voorstellen dat dat de praktijk wordt. Ik kan me veel beter voorstellen dat een gemeenteraad hiernaar gaat kijken. Maar nogmaals, alles wat ik zeg, kan misschien wel uitgelegd worden als: zo moet het worden.

De heer Grinwis attendeerde ons er al een beetje op dat er in het verleden projecten zijn geweest waar je met een

goedkopere grondprijs je huis hebt kunnen bouwen. Dat zijn nog steeds betaalbare woningen. Ik kan me zomaar voorstellen dat een gemeente zou zeggen: "Weet je, toen hebben wij er als gemeenschap heel veel geld in gestoken. Wij vinden, nu er nog steeds een groot probleem is, dat dit een wijk is die zich hier heel erg voor leent." Ik kan me voorstellen dat het lokale bestuur zo werkt, maar ik kan me niet voorstellen dat het lokale bestuur gaat zeggen: iene miene mutte. Dat zou willekeur zijn en daar zou ik fel tegenstander van zijn.

De voorzitter:
Tot slot.

De heer Peter de Groot (VVD):
Het voorbeeld dat mevrouw Van Dijk geeft, kan ik me ook goed voorstellen. Daar zijn overigens ook andere instrumenten voor, bijvoorbeeld het antispeculatiebeding bij nieuwbouw, maar daar gaat de discussie niet over. Maar op het moment dat je fundamenteel zegt "maximaal 50% binnen een gemeente" — het kan ook 35% of 40% zijn — krijg je natuurlijk te maken met de situatie dat het in een deel van de gemeente wel zo werkt en in een ander deel niet. U zegt "dat kan ik me niet voorstellen", maar dat is wel het uitgangspunt bij dat percentage. Het gaat in de praktijk dus echt wel gebeuren.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):
Maar ik kan me ook heel goed voorstellen dat je een gemeente hebt die bestaat uit verschillende dorpen. Dat is heel vaak zo. Vaak is er dan een centrumgemeente. Daar zijn veel meer sociale huurwoningen. Daar zijn ook relatief veel meer betaalbare koopwoningen. Ik kan me echt voorstellen dat een gemeente zegt: door de lokale situatie hebben deze drie dorpen het op dit moment echt heel veel moeilijker en daarom gaan we het op deze manier inrichten. Ik vind dat we dat op dit moment moeten doen. We moeten kijken naar de lokale situatie en naar wat gemeenschappen nodig hebben. Maar laten we alsjeblieft ook investeren in nieuwbouw. Ik onderschrijf helemaal dat dat heel hard nodig is, maar laten we de komende jaren alsjeblieft ook durven te investeren in die gemeenschappen.

De voorzitter:
Dank u wel, dan tot slot de heer Boulakjar. Mevrouw Van Dijk, de heer Boulakjar schoot toch nog iets te binnen.

De heer Boulakjar (D66):
Voorzitter, ik ga het heel kort houden. Allereerst wil ik zeggen dat ik veel waardering heb voor de bijdrage van mevrouw Inge van Dijk. Mevrouw Van Dijk gaf in haar betoog ook aan dat zij wat moeite en wat strubbelingen heeft met het inperken van het eigendomsrecht. Had mevrouw Inge van Dijk toen zij het wetsvoorstel las niet het gevoel van "Oké, dit is goed; huurwoningen en nieuw te bouwen koopwoningen. Maar dit steekt. Ik ben bereid om daar nog wat mee te doen of om daar kritische vragen over te stellen of om aanpassingen te doen?". Of is dit het en moeten wij het daarmee doen?

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):
Volgens mij zijn er al heel veel kritische vragen gesteld. We hebben hiervoor ook een schriftelijk overleg gehad. Dat doen we natuurlijk niet voor niets. We krijgen een wetsvoorstel. We gaan vragen stellen. We krijgen antwoorden. Daarna ga je je afweging maken. Dit is echt een voorstel waar ook onze lokale overheden om roepen. "Help ons hiermee." Ik vind dat we daar niet doof voor mogen zijn. Zeker omdat het een voorstel is dat iedere vier jaar herzien wordt, vind ik dat we er nu aan mee moeten werken. Ik ga er daarom inderdaad ook niet meer aan tornen.

De voorzitter:
Dank u wel. Dan geef ik tot slot het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.



Mevrouw Beckerman (SP):
Voorzitter. Nu is er bijna geschorst voor het diner, kan niemand meer ergens anders aan denken en nou moet ik nog, met mijn hoopvolle verhaal.

Voorzitter. We praten vandaag over een wijziging in de Huisvestingswet om de schaarste in het woningaanbod te verdelen. Dat is natuurlijk direct het meest pijnlijke. Door de falende woonpolitiek is er een groot tekort aan woningen. We hebben het niet over het oplossen van de crisis, maar over het verdelen van schaarste. En ja, ook het verdelen van schaarste is een debat dat nodig is. Tegelijkertijd moeten we inzien dat we hiermee nog meer concurrentie tussen mensen creëren.

Voorzitter. Zelfs over het verdelen van schaarste ruziet de coalitie, met de VVD en D66 aan de ene kant, en de ChristenUnie en het CDA aan de andere kant. Het is interessant, of eigenlijk pijnlijk, dat nu de vrijheid van mensen met een koopwoning wordt aangetast, de VVD en D66 opkomen voor die vrijheid. Maar hoe zit het met de mensen in huurwoningen die beperkt worden in hun vrijheid?

Voorzitter. We zouden in dit land rijkdom moeten verdelen, maar opeenvolgende kabinetten-Rutte zijn erg bedreven geworden in het verdelen van schaarste. Terwijl rijke inwoners alle woningen kunnen kopen en huren, moeten mensen met normale inkomens de schaarste verdelen. Wij vinden het logisch dat gemeenten in tijden van schaarste hun eigen inwoners en bepaalde beroepsgroepen voorrang moeten kunnen geven, uiteraard, maar dit lost het werkelijke probleem niet op. We hebben een vraag over de 2% die de minister wil laten bestaan. Hij zegt: ik wil aansturen op een tekort van 2%. Is de minister, als hij op zo'n tekort blijft aansturen, niet bezig met water naar de zee dragen?

Voorzitter. Het steekt mijn partij natuurlijk al jaren dat woningzoekenden jaren moeten wachten op een sociale huurwoning. In dit debat lijkt het wel een beetje alsof je in een soort twilightzone terecht bent gekomen, want terwijl de minister wetten maakt om de schaarste te verdelen, worden sociale huurwoningen nog steeds gesloopt zonder vervangingsnieuwbouw, verkocht en geliberaliseerd. Kan de minister woningzoekenden die al jaren, in sommige gemeenten inmiddels meer dan twintig jaar, op een sociale huurwoning wachten, uitleggen waarom zij onderling schaarste moeten verdelen en onderling moeten concurren-

ren, terwijl die schaarste nog steeds bewust wordt gecreëerd?

Voorzitter. Het recht van de sterkste inperken steunen wij uiteraard van harte, maar ook in dit debat blijft de vraag staan wat er overblijft van het recht van de zwakste. Dat is natuurlijk ook zo bij de Rotterdamwet. De minister grijpt met die wet keihard in in de vrijheid van mensen met een laag inkomen om zich ergens te vestigen. Hij zegt tegen die mensen: u mag daar niet wonen. De Rotterdamwet is mede bedoeld om meer gelijkheid te creëren. Er zijn momenteel te grote verschillen tussen verschillende wijken binnen dezelfde stad. Zo is het verschil in levensverwachting in Utrecht tussen bepaalde wijken twaalf jaar. In wijken waar de gemiddelde levensverwachting hoog is, kunnen mensen met een laag inkomen niet wonen.

Voorzitter. De meest gesegregeerde wijk is een villawijk. Daarom hebben we bij deze wet een amendement ingediend — eigenlijk is het de omgekeerde Rotterdamwet — om juist ook sociale huur of betaalbare woningen te gaan toevoegen aan de meest gesegregeerde wijken. Daar kun je eigenlijk niet tegen zijn. Als je dat in de meest arme wijken doet, waarom doe je dat dan niet in de meest gesegregeerde wijken van Nederland, namelijk de villawijken? Wij kunnen eigenlijk niets anders verwachten dan dat de minister dat amendement jubelend gaat steunen. Tegelijkertijd geldt natuurlijk dat we met de Rotterdamwet, of in ieder geval met die wet die zo ver gaat in het inperken van de rechten van mensen en waarvan eigenlijk nog steeds niet is aangetoond dat die zinvol is, heel snel moeten stoppen.

Voorzitter. We zitten toch ook met deze wet in onze maag. Ik heb net een aantal voordelen opgenoemd. Tegelijkertijd zien we dat de gevolgen van een eigenlijk politiek gecreëerd probleem worden afgewenteld op de samenleving. Hoe mooi de verhalen over gemeenschappen ook zijn, het blijft zo dat mensen onderling moeten concurreren om de laatste woning, dat we tegen de een zeggen: jij bent minder belangrijk dan de ander.

Voorzitter. Ik wil daarbij een heel pijnlijk voorbeeld aanhalen, een voorbeeld dat een rechtstreeks gevolg is van deze wet. Het gaat over mensen met een beperking. Zij oefenen minder vaak een vitaal beroep uit en komen daardoor met deze wet in de hand minder makkelijk aan een woning, bijvoorbeeld in Den Helder. Ik wil het voorbeeld aanhalen van Joey. Hij is 23, heeft een verstandelijke beperking en kan daardoor niet werken. De woningstichting had hem uitgenodigd om te kijken naar een woning in Julianadorp. Nou, mooi! Maar wat kreeg hij vervolgens te horen? Hij komt niet in aanmerking, want hij heeft te weinig punten. Hij heeft een Wajong-uitkering en krijgt dus geen 3.000 punten voor economische binding.

Voorzitter. Dan kunnen wij terecht zeggen "wij willen woningen voor de leraar en voor de agent". Voor de schoonmaakster, zou ik ook zeggen, voor de pakketbezorger, voor al die cruciale beroepen. Maar waar is de woning voor Joey? Zulke mensen moeten niet het volgende slachtoffer worden. Ik ben er helemaal voor om het recht van de sterkste in te perken, maar bekommer je ook om het recht van juist die groepen die er anders niet tussenkomen. Mijn vraag aan de minister is dus: wat vindt hij hiervan? Hoe gaat hij ervoor zorgen dat deze groepen niet nogmaals de

dupe worden van zo'n wet, die misschien wel met de allermooiste bedoelingen in gedachten werd opgesteld?

Dank u wel, voorzitter. Eten!

De voorzitter:

Dank u. Dan gaan we nu inderdaad schorsen voor de dinerpauze en komen we over 45 minuten bij u terug met de beantwoording door de minister.

De vergadering wordt van 17.33 uur tot 18.15 uur geschorst.

De voorzitter:

Dames en heren, we gaan weer beginnen met de Wijziging van de Huisvestingswet. Ik geef de minister het woord.



Minister De Jonge:

Dank, voorzitter. We gaan uiteraard weer beginnen. We hopen natuurlijk dat de rest dan nog even binnenkomt, want alle vragen zijn van zo'n welluidend antwoord voorzien dat ik hoop dat daar voldoende aandacht voor is.

Voorzitter. Ik ga beginnen met een inleiding waarin ik alle waarom-vragen in een keer meeneem. Dan heb ik die gehad en dat scheelt dan weer in de tijd. De echte pièce de résistance is toch de bestaande koop als onderdeel van deze wet: moet dat nou wel of moet dat nou niet en hoe zit het eigenlijk met het eigendomsrecht? Daar gaan de meeste vragen over, dus dat is mijn eerste blok. Daarna komen de vragen die gaan over de voorrangregels en hoe het dan werkt met de verdeling. Dat is het tweede blok. Dan heb ik nog een blok overig. Ik wil het in die volgorde doen en begin bij het waarom van deze wet.

Natuurlijk moeten we met meer tempo en met meer regie meer betaalbare woningen bouwen, wat de echte oplossing is voor vrijwel alle problemen die spelen in de volkshuisvesting. Maar het punt is dat we dat in de afgelopen jaren onvoldoende hebben gedaan. We hebben te weinig gebouwd, we hebben te duur gebouwd, we hebben te weinig regie gevoerd op de volkshuisvesting. Daarom zitten we nu met een levensgroot probleem dat zich ook niet van de ene op de andere dag laat oplossen. Dat probleem is echt nog wel een tijd bij ons, en dat probleem heet schaarste: schaarste aan betaalbare woningen. Juist door die schaarste hebben we echt grote behoefte aan een wet die het in ieder geval makkelijker mogelijk maakt om nog een plekje te kunnen krijgen, voor middeninkomens die in de grote stad willen wonen en voor starters die graag op het eigen dorp willen blijven wonen. Dit is een wet die is gemaakt — daar ben ik mijn voorganger erkentelijk voor — en die in gang is gezet door collega Ollongren. Maar het is wel een wet die ik heb aangepast naar aanleiding van alles wat ik daarover heb gehoord als ik op werkbezoek was. In de grote steden ging het stevast over: we hebben het in onze stad gewoon nodig dat onze agenten, onze verpleegkundigen en onze leraren in de grote stad kunnen blijven wonen. In de grote steden ging het stevast over: we hebben het gewoon nodig om onze middeninkomens vast te houden. Op het platteland was het gesprek een ander, namelijk: we hebben het gewoon nodig voor de leefbaarheid van het platteland, we moeten zorgen dat starters op het eigen dorp kunnen blijven wonen en we moeten zorgen

dat we de leefbaarheid van ons dorp in stand kunnen houden. Daarom deze wet, daarom deze voorstellen die helpen om die woningzoekenden daadwerkelijk in de eigen gemeente te kunnen huisvesten. Daarom ook deze wet, zoals de heer Boulakjar het zei en zoals ik het zelf heb gezegd op PROVADA, omdat we consequent moeten kiezen voor de kant van de woningzoekenden. Consequent de kant van de woningzoekenden kiezen, dat is wat we moeten doen. Dat is wat deze wet doet.

Hoe doet deze wet dat dan? Door te zorgen dat je inderdaad woningen kunt reserveren voor de groepen die je graag wilt huisvesten. Dat betekent op het platteland dat je je eigen starters en je eigen ouderen op het dorp kunt houden. Want als die drie dorpen verderop moeten, dan is het minder makkelijk om bijvoorbeeld op de kleinkinderen te passen. Dan is het minder makkelijk om mantelzorg te kunnen geven. Dan is het gewoon minder makkelijk om het dorpse leven en de leefbaarheid van het platteland overeind te houden. Dat is aan de kant van het platteland. Daarom willen we een vergelijkbare ingreep ook in de grote steden kunnen doen. Je zult nieuwbouwwoningen moeten kunnen reserveren, huurwoningen moeten kunnen reserveren, maar ook de bestaande koopwoningen voor middeninkomens willen reserveren voor middeninkomens. Daarover gaat deze wet.

Dat brengt mij bij het eerste blok, dat gaat over de bestaande koop. Het amendement van de leden De Groot en Boulakjar is eigenlijk het amendement waar dit debat om draait. Je zou daarvan kunnen zeggen dat het een hoog ideologisch debat is. Dat zou je er ook van kunnen zeggen dat dat vind ik juist leuk. Maar je zou ook kunnen zeggen dat er best een hoop misverstanden aan de orde zijn geweest, in inbrengen maar ook in de berichtgeving. Daarom wil ik daar toch maar eens eventjes mee beginnen, want ik denk dat hét grote misverstand is dat er volgens dit wetsvoorstel voorrangregels zouden gelden voor de nieuwbouw. Dat is niet zo. Sorry, dat er voorrangregels zouden gelden voor de koop. Dat is niet zo. Voorrangregels gelden voor de nieuwbouw en voor de huur. Voor de bestaande koop gelden absolute criteria. Een veelvoorkomend misverstand is, ook geuit in dit debat, dat je als verkoper je huis niet meer kunt verkopen voor de prijs die je wilt. Dat kan wel. Je mag zelf je vraagprijs bepalen en de uitkomst van het biedproces is leidend. Dus stel dat de grens op €355.000 ligt en je €360.000 voor je woning krijgt omdat de woning dat kennelijk waard is, dan wordt er gewoon €360.000 betaald. Er is geen belemmering voor het kunnen vragen of krijgen van €360.000. De koopprijs bepaalt uiteindelijk of die woning binnen de regulering valt.

Een ander misverstand is dat je als verkoper eerst moet uitluizen of iemand aan wie je wilt verkopen bij een voorrangsgroep hoort. Dat hoeft niet. Alleen bij nieuwbouw kan voorrang aan specifieke groepen worden verleend. De verkoper zal bij het verkoopproces alle meldingen op een hoop hebben en daaruit kunnen kiezen. Bij bestaande bouw kan geen voorrang worden verleend.

Een ander misverstand is dat je als verkoper alleen mag verkopen aan iemand met een vergunning. Ook dat klopt niet. Je mag aan iedereen verkopen. Het is wel zo dat de poule van kopers wat kleiner zou kunnen worden door deze regels.

Dat brengt mij bij een veel geuite zorg: is dit voorstel niet in strijd met het eigendomsrecht? Ik zou het zo echt niet willen noemen, omdat het op een veel indirectere manier raakt aan het eigendomsrecht. Je zou kunnen zeggen dat de groep potentiële kopers kleiner is als je een inkomenseis verbindt aan een koopprijs en je bijvoorbeeld zegt: we willen dat de woningen die binnen het bereik zijn van mensen met een bepaald salaris ook daadwerkelijk gekocht worden door die mensen met dat salaris. Het kan dan nog steeds zo zijn dat iemand met een hoger salaris en een hogere bieding die woning krijgt. Dus de verkoper hoeft zich geen zorgen te maken dat hij iets zou mislopen. Je zou het daarom niet eens een inbreuk op het eigendomsrecht kunnen noemen. Het is wel zo dat de poule van de mensen van wie je verwacht dat ze gaan kopen kleiner wordt.

Meer nog, vind ik de manier waarop er zojuist over het eigendomsrecht is gesproken veel te absoluut. Het eerste wat je ervan moet zeggen is dat het eigendomsrecht bij heel veel wetgeving die wij maken op enige manier geraakt wordt. Met de wet die de opkoopbescherming regelt, wordt het eigendomsrecht in veel steviger mate geraakt. De Wet goed verhuurderschap raakt veel meer aan het eigendomsrecht dan wat we hier doen. De Wet betaalbare huur, waarin we straks de middenhuur gaan reguleren, raakt in veel grotere mate aan het eigendomsrecht. De cap op de WOZ raakt in veel grotere mate aan het eigendomsrecht.

Kortom, bijna alle wetgeving die wij in dit domein behandelen en alle wetgeving die wij maken, ook in tijden van schaarste, om in schaarste voor een eerlijke verdeling te zorgen, wordt het eigendomsrecht op enige manier geraakt. In dit wetsvoorstel nog wel het minst. Dit zegt eigenlijk alleen maar dat de kring van kopers waaruit de biedingen naar voren zullen komen waarschijnlijk iets geringer zal zijn. Nog steeds mag de verkoper zijn huis verkopen voor de prijs die hij zelf wil. Dus deze wet bindt de verkoper niet voor bestaande voorraad, maar geeft middeninkomens meer kans. Het gaat er dus om dat we consequent de kant van de woningzoekende kiezen. Dat was het punt van de heer Boulakjar en dat is precies waarom we dit wetsvoorstel maken.

De heer Boulakjar (D66):

De minister brengt hetzelfde punt in als de heer Nijboer als het gaat om de opkoopbescherming, de WOZ-cap en andere maatregelen die we hebben genomen. Ze raken het eigendomsrecht. Er zijn natuurlijk wel uitzonderingen. Maar dit gaat over bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijfsmatige activiteiten zoals de verhuur van woningen zijn toch niet een-op-een te vergelijken met een doodnormaal huishouden dat zijn woning verkoopt?

Minister De Jonge:

Ik denk het wel. Het eigendomsrecht is het eigendomsrecht. Ik ga er zo nog wel wat dieper op in, maar laat me het nog een keer toelichten. Op dit domein raken heel veel wetten aan het eigendomsrecht. Dat is onvermijdelijk omdat het gaat om verdeling van schaarste. Het is onvermijdelijk dat je af en toe raakt aan het eigendomsrecht. De mate van inbreuk verschilt bij die wetten. Mijn stelling is dat dit een hele geringe manier is waarop wetgeving het eigendomsrecht zou kunnen raken. De verkoper mag nog steeds zijn huis verkopen voor de prijs die hij verkiest en aan degene die hij verkiest, ook als diegene meer wil bieden voor de

woning dan hij aanvankelijk had gedacht. Stel dat een koper zijn woning in de verkoop zet voor €350.000, omdat hij denkt: dat bedrag is de woning ongeveer waard. Als een bieder dan €360.000 biedt, dan is die niet eens vergunningplichtig om er te kunnen wonen. Als de vraagprijs van de woning €350.000 is en de verkoopprijs ook €350.000 is, dan is de bieder wel vergunningplichtig. In dat geval geldt dat je inkomen binnen een zekere range moet zijn.

Waarom doen we dat? In die grote steden — het is echt op uitdrukkelijk verzoek van gemeenten zelf — zijn maar heel weinig woningen voor middeninkomens. We willen heel graag dat die woningen die binnen het bereik van middeninkomens liggen, daadwerkelijk bemachtigd kunnen worden door middeninkomens. Dat is wat we doen. Het beste vergelijk is het vergelijk met de leennormen. We stellen leennormen. Dat doen we met een goede reden. Als we die niet zouden stellen, gaan mensen misschien wel meer lenen dan ze eigenlijk kunnen waarmaken en raken ze in de schulden et cetera. Dat doen we dus met een goede reden. Je zou kunnen zeggen: die leennormen beperken in zekere zin de mate waarin mensen zouden kunnen bieden op een woning. Dan zou je inderdaad kunnen redeneren dat dat een beperking van het eigendomsrecht is, maar die redenering heb ik eerlijk gezegd nog nooit gehoord als het ging over leennormen. Echt nog nooit.

Er speelt ook nog iets anders. Wij kennen in Nederland een nevenschikking van grondrechten. Het eigendomsrecht zit in het EVRM, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Maar datzelfde EVRM heeft daarin ook bijvoorbeeld het recht op een gezinsleven, het recht op een familieleven, staan. Dat zit ook in het EVRM. De mate waarin gezinnen daadwerkelijk terecht kunnen in het dorp ... Een gezin gaat bijvoorbeeld uit mekaar en wil wel graag in het dorp blijven wonen, omdat dat het zo veel makkelijker maakt om de kinderen nog te kunnen blijven zien. Ja, dat gaat natuurlijk minder makkelijk als je drie dorpen verderop moet wonen. Dan wordt toch het recht op gezinsleven geraakt. Maar je zou ook kunnen zeggen dat het recht op vrije vestiging, dat ook in het EVRM zit, wel degelijk ook wordt beperkt als je die vrije vestiging eigenlijk helemaal niet ervaart, althans, als je die niet kunt materialiseren. Kortom: ik wil maar zeggen dat de huidige situatie ook in een zekere mate raakt aan grondrechten die beschermd zijn in het EVRM. De toekomstige situatie raakt zeker niet méér aan het eigendomsrecht dan wetten die we allang hebben ingevoerd.

Er speelt nog één ding. Het wás in Nederland tot 2014 usance. En er is nog nooit een rechtszaak geweest die raakte aan het eigendomsrecht. Het was usance in Nederland om ook de bestaande koopwoningen daaronder te laten vallen.

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Ik zou op die laatste vergelijking tussen die grondrechten heel even in willen gaan, want ik vind die heel interessant. Ik denk dat het allebei hele belangrijke rechten zijn, die alleen tegenover elkaar gewogen moeten worden als het aantal woningen een in steen gegrift gegeven is, maar dat is het niet. Alleen als er in een dorp geen woningen bij gebouwd worden, moeten we aan het eigendomsrecht van mensen komen om te zorgen dat ze met hun gezin een plek kunnen vinden in datzelfde dorp. Aangezien juist deze minister daarover gaat, zou je kunnen denken dat beide

rechten geborgd kunnen worden als er gewoon voldoende woningen bij komen. Dan hoeven we dus helemaal niet aan het eigendomsrecht van mensen te komen om te borgen dat ze ook hun gezin kunnen vestigen en dat recht kunnen behouden, toch?

Minister De Jonge:

Als de hemel op aarde morgen gevestigd zou worden, zouden wij geen wetgeving meer hoeven te maken. Dat is nou het mooie. Maar ik denk toch dat we dat in dit geval wel moeten doen. Kijk, we zullen in de komende jaren met meer tempo en met meer regie meer bestaande woningen moeten bouwen. Dat is wat is onze opdracht is, maar dat hebben we niet gedaan in de afgelopen jaren. Er wás te weinig regie. Er zijn te weinig betaalbare woningen gebouwd. Er is veel te duur gebouwd en veel te weinig gebouwd. Dat maakt dat we in de schaarste zitten waar we nu mee te maken hebben. We komen op dit moment 300.000 woningen tekort. Die schaarste is niet morgen opgelost, ook niet volgend jaar en ook niet over twee, drie of vier jaar. We hebben onszelf ten doel gesteld om die schaarste weer enigszins in evenwicht te brengen tot en met 2030; we weten allemaal hoe taai dat is. Dat betekent dat we in die schaarste voorlopig de uitkomst van de verdeling zo eerlijk mogelijk te maken hebben. Dan speelt natuurlijk wel degelijk die weging van grondrechten.

Wij hebben zelf een sociaal grondrecht, artikel 22, in onze Grondwet staan. Daarin staat dat het onze opdracht is om te voorzien in voldoende huisvesting. Nou, als we heel eerlijk zijn, weten we die grondwettelijke opdracht maar matig waar te maken. Het eigendomsrecht zit in het EVRM, maar daarnaast zijn er andere rechten uit het EVRM die door de bestaande situatie worden geraakt, en in een grotere mate dan dit nieuwe wetsvoorstel zou raken aan het eigendomsrecht, denk ik. Het recht op gezinsleven wordt op dit moment namelijk echt geraakt door de bestaande situatie. Als je niet terechtkunt in het dorp, dan komt dat door de bestaande situatie. Hetzelfde geldt voor het recht op vrije vestiging als je niet terechtkunt in je dorp. Als je als iemand met een middeninkomen niet in de grote stad terechtkunt, dan wordt dat echt veroorzaakt door de bestaande situatie.

Om dat op te lossen, zou je iets moeten doen dat eigenlijk op maar een hele subtiele manier raakt aan het eigendomsrecht, namelijk door de kring van kopers ietsje kleiner te maken. Vrijwel alle wetten die we in dit domein bespreken met elkaar raken op enig moment aan het eigendomsrecht. Denk aan de opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderchap, het wetsvoorstel Betaalbare huur, de toeristische verhuur, de cap op de WOZ. Dat is ook helemaal niet erg, want dat kan. Dat kan op een beredeneerde manier. U had er trouwens een vraag over gesteld; daar ga ik zo op in. Maar dat kan dus op een beredeneerde manier, als de wetgever dat op een voorzienbare manier doet.

Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Ik vind het persoonlijk geen subtiele schending van het eigendomsrecht, maar een veel fundamenteelere schending daarvan. Daarnaast zou ik wel de kanttekening willen plaatsen dat we hier dus rechten tegen elkaar weg moeten gaan strepen door eerder overheidsfalen. Dat is geen fijne basis voor een debat in de Tweede Kamer.

Minister De Jonge:

Nee, het zit echt anders. Laten we zo even inzoomen op die schending. Het gaat niet over het wegstrepen van rechten; het gaat over het wegeven van grondrechten. Het wegeven van grondrechten doen we alle dagen. We hebben namelijk grondrechten en daarbinnen maken we wetgeving. In die wetgeving maak je keuzes in de weging.

Dan de mate van schending, zoals u het noemt. Ik noem het niet eens "schending" of een "inbreuk". Het raakt op enig moment aan het eigendomsrecht, maar de cap op de WOZ raakt natuurlijk veel meer aan het eigendomsrecht. De opkoopbescherming raakt veel meer aan het eigendomsrecht. De Wet goed verhuurderschap raakt veel meer aan het eigendomsrecht. De enige zin waarin dit raakt aan het eigendomsrecht, is dat je de kring van kopers verkleint. Dat doen we ook bij de leennormen. Door de leennormen kan je niet alle woningen kopen die je anders wel zou kunnen kopen, maar we hebben er toch nog nooit een debat over gevoerd dat dat het eigendomsrecht zou raken? Deze wet heeft tot 2014 bestaan. Toen deze wet bestond, viel bestaande koop gewoon onder deze wet, maar we hebben daarbij toch nooit een debat gevoerd over beperking van het eigendomsrecht? Ik vind het dus een veel te absolute stelling dat dit het eigendomsrecht beperkt. Je mag het aan iedereen verkopen voor de prijs die je ervoor kunt vragen. Aan de kant van de woningeigenaar is dus helemaal geen sprake van een beperking. Het raakt er wel enigszins aan, omdat je de groep van potentiële kopers verkleint. Maar goed, in een markt waarin de vraag zó ongelofelijk veel groter is dan het aanbod kun je dat nauwelijks een beperking noemen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben blij dat de minister dat stukje aan het eind weer even uitsprak. Dat heeft hij ook al eerder in zijn betoog gedaan. Daar ging mijn vraag ook over. De minister en ik zijn het erover eens: wat ons te doen staat, is woningen bouwen. Dat zorgt ervoor dat we uit deze discussie over schaarste raken. We voeren er inmiddels meer debatten over hoe we die schaarste verdelen dan hoe we zorgen dat de bouw lekker aangejaagd wordt. Maar dat terzijde. Ik heb een vraag aan de minister. Aan de ene kant zegt de minister dat de verkoper van een bestaande koopwoning deze kan verkopen voor de prijs die hij wil en aan wie hij wil. Tegelijkertijd zegt de minister: ik ga wel die groep verkleinen; ik ga daar eisen aan stellen, dus die groep is kleiner. Hoe klein die wordt, kunnen wij hier niet bepalen met elkaar, maar die groep is kleiner. Dan kan de minister toch niet blijven zeggen dat je kan verkopen aan wie je wil? Dat is namelijk niet meer zo. Er zit een tegenstrijdigheid in. Ik ben iemand die naar de praktijk kijkt. Die groep wordt kleiner, dus je kunt niet meer verkopen aan wie je wil; daar is het de VVD om te doen. We kunnen heel lang met elkaar over het eigendomsrecht praten, maar eigenlijk gaat het om dit fundamentele punt: kan je verkopen aan wie je wil? Ik hoor graag van de minister hoe die tegenstelling, die hij hier heel mooi wegzet, in de praktijk werkt.

Minister De Jonge:

Eerst even het volgende. Kan iemand kopen voor de prijs waartegen je je woning zou willen of kunnen verkopen? Het antwoord op die vraag is gewoon: ja, dat kan. Als je je woning voor 350 in de verkoop zet, maar iemand wil er 360

voor geven, dan mag iedereen die 360 bieden en valt die woning niet meer onder de 355. Daarmee is die woning gewoon te koop voor mensen die daar meer voor zouden willen betalen. Het is dus geen ingreep in de vrije markt op dat punt. Je kunt gewoon je woning verkopen. Daarmee wordt de verkopende partij niet benadeeld. Ik hoorde die suggestie een aantal keer in het debat terugkomen; dat is echt niet zo.

Het tweede punt is: zou de groep er kleiner van kunnen worden? Ja, in potentie wel. Als je een woning die voor 340 in de verkoop staat namelijk voor 350 zou verkopen, dan mag degene die 350 betaalt er wel gaan wonen, als diegene ook bij de inkomensklasse hoort die een gemeente in zijn verordening heeft gezet; dit zijn de middeninkomens. Maar als iemand die meer verdient dan deze door de gemeente aangereikte inkomensclassificering, voor 350 diezelfde woning zou willen kopen, dan kan dat niet. Daarom zou je dus kunnen zeggen dat daar een beperkende werking van uit kan gaan. Het zou best zo kunnen zijn dat iemand die bijvoorbeeld wel tot die middeninkomensklasse behoort, in plaats van de vraagprijs van 340, 345 nog wel kan betalen, maar 350 net niet meer. Het zou dan kunnen dat iemand die boven dat inkomen zit, die 350 wel kan betalen. Dat is nogal hypothetisch allemaal, maar het zou kunnen.

Het zou daarom zo kunnen zijn dat er een beperking in zit wat betreft die groep. Waarom is dat dan toch gerechtvaardigd? Omdat die middeninkomens de ruimte moeten krijgen. Klopt het dus dat je moet kiezen? Ja, je moet inderdaad kiezen. Consequent kiezen voor de woningzoekenden betekent in dit geval het consequent kiezen voor middeninkomens. Dat zijn inkomens die op dit moment nauwelijks een plek weten te krijgen in die grote stad. Dat maakt dat je dit een rechtvaardige "inbreuk" zou kunnen noemen, maar nogmaals, ik vind het woord inbreuk echt te zwaar. Het maakt dat het gerechtvaardigd is om voor deze groep de ruimte te maken. Dit werkt niet anders met leennormen. Als wij leennormen vaststellen die hoger zijn, dan kunnen minder mensen naar de bank, waardoor woningeigenaren minder mogelijkheden hebben om aan mensen tot een zeker inkomen hun huis te verkopen. Dat noemen wij nooit een inbreuk op het eigendomsrecht.

Wat gaat dit doen met de prijs? Het zou twee kanten op kunnen gaan rond de grens; daar wijst de Raad van State op. Als er een woning is die €354.000 waard is — het gaat dan om de vraagprijs — en er een koper komt die makkelijk meer kan betalen die dat er ook voor over heeft, zou die kunnen denken: ik ga net boven die grens zitten. Dan heeft het zelfs een prijsopdrijvend effect voor die woningeigenaar. Dat kan. Het is best reëel om te veronderstellen dat dat een enkele keer zou kunnen gebeuren. Iets anders kan ook, namelijk dat de kring van woningzoekenden dusdanig kleiner wordt dat degene die best 354.000 zou willen betalen, maar daar een te hoog inkomen voor heeft, die woning niet mag kopen. Het kan dan zo zijn dat de nummer twee die in staat of bereid is om de woning te kopen, er dan 350.000 of 345.000 voor neerlegt. Dat kan. Dan zou het de prijs iets kunnen verlagen. Maar die twee effecten wegen echt wel tegen elkaar op. Daarom kun je niet zeggen of de verkopende partij er zoveel slechter op wordt. Dat weegt tegen elkaar op. De Raad van State vindt dit in ieder geval ook gerechtvaardigd. Die wijst alleen wel op dat gedragseffect. Ja, dat gedragseffect heb je bij iedere inkomensgrens die je stelt.

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

Ik wil even terug naar het begin van het betoog van de minister. Het ging daarin heel erg over de stelling die hij nam, namelijk: je kunt het verkopen aan iedereen en voor de prijs die je wil. Ik hoor nu toch een ander geluid. Het kan in dit voorbeeld zo zijn dat degene die de hoogste prijs heeft geboden — ik heb allemaal bedragen gehoord — de woning toch niet kan bemachtigen vanwege de regels. Dat is het punt waar het vanavond over gaat. Met een middeninkomen wordt het in deze tijd trouwens sowieso al heel erg moeilijk als er sprake is van de bedragen die de minister noemt. Volgens mij moeten we ook eens naar wat lagere bedragen gaan kijken. Er wordt hier heel stellig gezegd dat het voor de verkopende partij, voor de mensen die eigenaar zijn van de woning en daar geld in geïnvesteerd hebben, geen effect heeft. Je kan namelijk nog steeds verkopen aan wie je wil en voor de prijs die je wil. Maar als je de groep verkleint, is dat hier uiteindelijk niet hard te maken. Het werkt in de praktijk namelijk gewoon anders. Dat heeft met een proces te maken van biedingen en geen biedingen.

Minister **De Jonge**:

Ik wil hier toch even op reageren. In de eerste termijn werd er een vrij stevig, principieel en ook veel te absoluut debat gevoerd over het eigendomsrecht. Mijn eerste betoog is: eigenlijk bij alle wetten die we hier de afgelopen paar jaren hebben behandeld, is de mate waarin zij het eigendomsrecht raken vele malen groter dan bij deze wet. Deze wet zou het eigendomsrecht eigenlijk op een hele subtiele en hele indirecte manier raken. Dat is één. Twee: ik betoog dat het eigendomsrecht nooit absoluut is. Grondrechten zijn nooit absoluut. Grondrechten zijn nevengeschikt. Je moet grondrechten dus altijd afwegen tegen andere rechten. De wetgever maakt die afweging. Dat is altijd zo. De wetsvoorstellen zoals die hier worden behandeld, beslechten eigenlijk altijd de spanning die er kan zijn tussen verschillende grondrechten. Ik heb er hier een aantal genoemd: het recht op gezinsleven en het recht op vrije vestiging. Deze wetgeving komt juist tegemoet aan die inbreuk. Dat raakt dan inderdaad ietsje aan het eigendomsrecht, maar wel op zo'n subtiele manier dat dat zeer verdedigbaar is. Dat zegt ook de Raad van State, die hier natuurlijk naar heeft gekeken.

En dan zegt u dat je als verkopende partij de woning niet meer kunt verkopen aan wie je die wil verkopen. Ik betoog dus dat je de woning voor iedere prijs kunt verkopen die je daar anders voor had kunnen krijgen. Dat is één. Ten tweede kun je de woning formeel nog wel verkopen aan wie je die zou willen verkopen. Het gaat om er kunnen wonen, want de vergunning heeft te maken met het woonrecht, niet zozeer met het recht op koop. Maar het punt is dat die groep natuurlijk maar in een zeer geringe mate kleiner zou kunnen worden. Kijk naar het aantal woningen voor middeninkomens op Funda in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Dat is echt maar een heel klein percentage van de grote groep die behoefte heeft aan een woning voor middeninkomens in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Kortom, de vraag is zo ongelofelijk veel groter dan het aanbod dat het enkele feit dat die groep ietsje kleiner wordt, helemaal niet betekent dat je er zoveel minder voor gaatvangen. Ook om die reden vind ik de grote woorden die u in uw termijn gebruikte, gewoon niet juist en niet op hun plek. Sterker nog, je creëert daarmee ook onrust bij woningeigenaren die onterecht is en die je op basis van dit wetsvoorstel niet hard kunt maken.

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

Afrondend. Ik heb in mijn bijdrage specifiek dit punt genoemd over hoe dit in de praktijk uitwerkt. Ik heb niet eens zozeer zulke grote woorden over het eigendomsrecht gebruikt. Ik heb het meer over: het is je eigendom en daarmee moet je van de VVD kunnen doen wat je wilt. U kunt zeggen dat het over het eigendomsrecht gaat. Daar kunnen we vanavond een hele boom over opzetten, maar voor de VVD is het echt belangrijk wat dit in de praktijk voor die eigenaar betekent. U noemt Amsterdam, Rotterdam en Utrecht, maar het gros van deze woningen staat in de regio, want daar zijn de prijzen lager. Het aanbod van deze woningen in die grote steden is gewoon veel kleiner. Het heeft dus een grote impact op met name mensen die een woning hebben in de regio, want op dit moment zijn die verordeningen er niet. Het kan zomaar zijn dat die verordeningen na vanavond of volgende week daar uiteindelijk wel gaan komen.

Minister **De Jonge**:

Ik hoop dat ze daar gaan komen en ik weet ook zeker dat ze daar gaan komen. Waarom? Omdat de gemeenten, juist uit die regio, hierom hebben gevraagd. We komen allemaal op werkbezoeken wethouders tegen in het hele land, echt in het hele land. Dat zijn echt niet alleen CDA-wethouders. In het hele land kom ik wethouders tegen, ook van uw partij en overigens ook van de partij van de heer Boulakjar, die juist zeggen: doe ons deze wet; geef ons mogelijkheden. Stel je nou eens voor dat het gaat om een gemeente in een regio waar die schaarste niet speelt; dan zou het er inderdaad toe kunnen leiden dat de kring van kopers wel heel klein wordt, maar daarom moet je ook de schaarste onderbouwen. Maar dan ga je toch geen verordening vaststellen die hiertoe leidt? Dat is alleen maar extra werk voor de gemeente. Als het probleem er niet is, gaan ze ook deze oplossing dus niet kiezen. Het gaat er juist om het vertrouwen te hebben dat het lokaal bestuur heus wel juist gebruik kan maken van de instrumenten die in de gereedschapskist zitten. In die grote steden gaan ze dit inderdaad gebruiken; daar ga ik echt van uit. Dat zullen ze doen, omdat het aanbod van woningen voor middeninkomens zoveel geringer is dan de vraag naar woningen voor middeninkomens dat je alsjeblieft wil dat, als zo'n woning van de hand gaat, iemand met een middeninkomen ook in staat is om daar te gaan wonen. Dus natuurlijk zullen ze dit in de grote steden gebruiken voor middeninkomens. In Drenthe is de gemiddelde woningprijs natuurlijk heel veel lager. Het zou best kunnen dat ze daar zeggen: we doen het wel, maar wij zien sociale koop niet tot €355.000 maar tot €300.000 of €275.000. Prima, helemaal prima. Dit is de mogelijkheid die de gemeenten hebben. Als gemeenten zeggen "we doen het niet voor de koopwoningen, we doen het alleen voor de nieuwbouw of de huur", is dat prima. Dit is de mogelijkheid die wij gemeenten bieden. Dus ook in dat opzicht zie ik niet hoe dit nou beperkend zou kunnen zijn voor de verkopende partij. Ik hecht eraan om dat te onderstrepen, omdat u dat ook heeft onderstreept; u heeft namelijk het tegenovergestelde onderstreept. Ik denk dat we die onrust niet het land in moeten helpen. Wie heeft er dus baat bij deze wet? Dat zijn de woningzoekenden, de middeninkomens, de starters, de leraren, de verpleegkundigen en agenten. Alle groepen waarover we ieder woondebat spreken, hebben baat bij deze wet. De woningeigenaar, de verkopende partij, heeft er eigenlijk geen last van.

Dan verder met het eigendomsrecht.

De voorzitter:

Er is toch nog een interruptie op dit punt, denk ik.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik zou eigenlijk even een punt willen maken richting de minister. Ik maak me niet zo heel erg vaak kwaad in de Kamer, maar ik zit me nu echt een beetje op te winden. Ik vind dat de minister een beetje de rol aanneemt alsof hij het debat hier moet beoordelen en dat hij vervolgens Kamerleden tot de orde roept op basis van de woorden die zij gebruiken en die hij niet correct vindt. Vervolgens slingert hij ook nog eens het verwijt de Kamer in dat partijen die hun inhoudelijke zorgen over een wetswijziging delen, daarmee onrust zouden zaaien in het land. Ik vind persoonlijk dat aangezien de minister hier te gast is het niet zijn positie is om Kamerleden de maat te nemen over hoe zij uiting geven aan eventuele bezwaren die zij bij de wet hebben. Ik vind dat niet zo passend. Ik wilde dat punt dus toch even maken.

De voorzitter:

Dat punt heeft u gemaakt. Zo verhit ging het er hier nou ook weer niet aan toe.

Minister De Jonge:

Volgens mij voeren we hier gewoon een debat over de inhoud van een wet. Het is aan mij om de inhoud van mijn wetsvoorstel hier inderdaad met verve te verdedigen, dus dat doe ik dan ook.

Dan ga ik verder naar de vragen die raken aan het eigendomsrecht en dan kom ik bij een vraag van mevrouw Pouw-Verweij, namelijk of ik kan toelichten waarom ik het gerechtvaardigd acht om op deze lichtzinnige wijze om te gaan met het eigendomsrecht. Dat was uw vraag. Ik denk dat ik daarnet al een aantal dingen heb gezegd over het eigendomsrecht, maar ik wil onderstrepen dat je natuurlijk nooit op een lichtzinnige manier met het eigendomsrecht kunt omgaan. Als er zich een zaak zou voordoen, zal een rechter dat altijd beoordelen. De eenvoudigste voorwaarde om een gerechtvaardigde inbreuk te mogen maken op het eigendomsrecht — ik bestrijd hier dus dat er echt van een inbreuk sprake zou zijn; het raakt er natuurlijk aan, dus daarom moet je het wel kunnen betogen — gaat over de voorzienbaarheid bij wet. Nou, dit is een wet. Zodra die is aangenomen, is het daarmee voorzienbaar bij wet. De maatregel moet ook voldoende voorzienbaar en kenbaar zijn. Dat zijn dus de eenvoudige — zo zou je het kunnen zeggen — criteria om aan te voldoen. Het algemeen belang is ook een punt. Er moet echt een algemeen belang zijn gediend met een inbreuk op het eigendomsrecht. Het algemeen belang is hier zeer wel over het voetlicht te brengen.

Het derde punt is meer voor discussie vatbaar en dat gaat over de proportionaliteit. Dat zal ook door een rechter altijd op die manier worden getoetst. Juist daarom voorziet dit wetsvoorstel in een onderbouwing van de schaarste. Je kunt dit dus alleen maar doen als er sprake is van schaarste. Mijn stelling is dat als er geen sprake zou zijn van schaarste,

gemeenten dat ook niet gaan doen, want dan is het alleen maar corvee. Maar goed, stel dat gemeenten dat dan toch zouden willen, dan zou je inderdaad kunnen zeggen dat het misschien niet gerechtvaardigd is. Dan nog is de beoordeling daarvan natuurlijk uiteindelijk aan een rechter. Maar stel dat je aan opkoopbescherming zou doen als er helemaal geen probleem speelt, dan zou je kunnen zeggen dat het wel de vraag is of dat qua proportionaliteit nog overeind blijft. Stel dat wij straks in de regulering van de middenhuur afspraken zouden maken die echt kunnen worden gezien als "dat is gegeven het vraagstuk ook wel een beetje disproportioneel", dan nemen wij als wetgever het risico dat een rechter op enig moment een deel van die wet als onverbindend zou verklaren.

Wij hebben hier vaker over gesproken in de Kamer. De heer Klaver heeft mij een keer tijdens het debat gevraagd: zou u daar nog eens over uit kunnen weiden? Nou, dat kan ik wel, dus toen heb ik gedacht: ik ga er een brief over schrijven. Die brief is een vrij lijvige brief geworden — ik had er zelf wel erg veel plezier in om die te maken — waarin dit type discussies over het eigendomsrecht juist een plek krijgen. De rest van de kabinetsperiode zal het eigenlijk in alle debatten die wij voeren, terugkomen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit was niet mijn vraag, maar een vraag van mevrouw Pouw-Verweij, maar ik merk wel op dat in het RIGO-onderzoek hierover wordt geoordeeld. Als het mag, wil ik dat citeren. "Het komt echter maar weinig voor dat woningzoekenden naar de rechter stappen in verband met regels die hun vrijheid van vestiging aantasten. Voor woningzoekenden is het moeilijk om te bewijzen dat ze een woning onterecht niet gekregen hebben." Dat gaat natuurlijk ook andersom. Dat heeft te maken met de huidige wet. Er wordt door onderzoekers daadwerkelijk gezegd: let nou op, want het is wel heel ingewikkeld om de rechter hier een uitspraak over te laten doen. Het is heel makkelijk voor de minister om te zeggen dat we dan wel worden teruggefloten. Het lastige is dat de toegang tot het recht voor heel veel mensen beperkt is. Of zit ik hier mis?

Minister De Jonge:

Nee, u zit hier totaal terecht, maar dat is een ander debat. Kijk, dit gaat over het eigendomsrecht. Reken maar dat verhuurders de rechter weten te vinden als het bijvoorbeeld gaat om de Wet betaalbare huren of over de opkoopbescherming of wat dan ook. Als wij daarbij op lichtzinnige wijze aan het eigendomsrecht voorbij zouden huppelen, dan hebben we op enig moment natuurlijk een probleem te verwachten in de rechtbank. Dus dat doen we niet. We doen dat dus op een heel zorgvuldige manier.

U raakt eigenlijk aan iets anders, en daar ben ik het zeer mee eens, namelijk aan de vraag wie zijn recht goed weet te halen. Op dit moment is het recht van de mensen die al een woning hebben of het recht van de boze buurman die moppert over de woontoren die naast zijn huis komt, zó veel beter geborgd dan het recht van de woningzoekende, dat we inderdaad op alle mogelijke manieren het recht van de woningzoekende zullen moeten versterken. Dat is volgens mij waar het hier over gaat. Het recht van vrije vestiging zal niet zo snel voor de rechter komen op basis van

iemand die zegt: ik vind dat mijn recht geen recht wordt gedaan.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat is heel leuk gedraaid, maar mijn punt in dit hele debat is eigenlijk dat het nu noodzakelijk is om het te hebben over het verdelen van schaarste omdat de politiek — laten we vooral het beestje bij de naam noemen: opeenvolgende kabinetten — niet heeft voldaan aan de grondwettelijke plicht om te zorgen voor voldoende woongegelegenheid. Als je dus schaarste hebt, moet je mensen daardoor eigenlijk met elkaar laten concurreren. Mijn hele punt is ...

De voorzitter:

Wat is uw vraag?

Mevrouw Beckerman (SP):

Nou ja, de minister kan het draaien en zeggen dat de woningzoekende slecht beschermd is. Ja, maar door mensen te laten concurreren en te zeggen dat je eventuele problemen moet uitzoeken bij de rechter, verplaats je eigenlijk je politieke probleem naar de inwoners. Dat is waarom ik zo worstel met die wetgeving, welke kant dan ook op.

Minister De Jonge:

Dat snap ik ook. Maar dan heb ik u verkeerd begrepen. Ik probeer het even te sorteren. Volgens mij zijn mensen die denken dat ze in hun eigendomsrecht zijn aangetast doorgaans zeer wel in staat om de rechter te vinden. Dat ligt veel moeilijker bij de woningzoekenden. U zegt dat er nog iets anders speelt, namelijk dat burgers door die enorme schaarste concurrenten van elkaar zijn geworden. Dat is natuurlijk ook de ellende van schaarste. Dat kan ik niet wegnemen. We hebben het heel vaak gehad over de huisvesting van statushouders. Er is een levendig debat geweest tussen mij en de heer Kops, weet ik me nog te herinneren. Daar speelt eigenlijk hetzelfde vraagstuk. Natuurlijk voelt iedereen dat iemand die al tien jaar op de wachtlijst staat, het moeilijk vindt om te zien dat er iemand anders, die veel korter heeft moeten wachten, voorgaat. Natuurlijk is dat zo. Maar dat enkele feit kan niet betekenen dat we niet voor iedereen een plekkie onder de zon hebben te organiseren. Het punt is alleen: we kunnen die schaarste niet van de ene op de andere dag oplossen. Dus gegeven die schaarste moet je regels maken om het zo eerlijk mogelijk te laten verlopen. Dat levert allemaal van dit soort dilemma's op. Dat is ook niet helemaal met wetgeving op te lossen. Het oplossen van de schaarste is het belangrijkste. Daarom moeten we ons iedere keer dat we zien dat het wringt extra aangemoedigd weten om die schaarste te gaan oplossen. En ondertussen moeten we de regels zo eerlijk mogelijk met elkaar vaststellen.

De heer Boulakjar (D66):

Even over die schaarste. Ik wil eerst vaststellen dat ik er oprecht van overtuigd ben — laat daar geen misverstand over bestaan — dat deze minister aan de kant van de woningzoekenden staat en in de zoektocht naar meer woonruimte naar alle mogelijkheden kijkt. Heeft hij niet overwogen om in deze wetswijziging te zeggen: we doen

huurwoningen en nieuw te bouwen koopwoningen? Ik zie namelijk grote bezwaren, grote zorgen en grote onduidelijkheid, zeker als het gaat over het eigendomsrecht. Heeft hij niet overwogen om dat aspect even te parkeren en te zien wat het met de huurwoningen en de nieuw te bouwen woningen doet? Ik zeg dat mede met het oog op het positieve resultaat van de opkoopbescherming. We hebben immers twee weken geleden een bericht gezien dat die goede resultaten heeft en een betere positie voor starters creëert. Heeft hij nog overwogen om dat belangrijke aspect er tussenuit te halen?

Minister De Jonge:

Nee. Eerlijk gezegd begrijp ik de vraag ook niet zo goed. Als het je doel is om het grote probleem voor de middeninkomens op te lossen, dan kun je natuurlijk niet zeggen: weet je, laat die betaalbare woningen maar zitten. Kijk bijvoorbeeld naar de transacties. Ik moet het er even bij pakken, maar ik denk dat van alle transacties ongeveer 10% onder nieuwbouw en 90% onder bestaande bouw valt. Stel dat je zegt: we hebben in een wet een geweldige oplossing, namelijk dat we de woningen die bedoeld zijn voor middeninkomens ook echt beschikbaar houden en reserveren voor middeninkomens. Stel dat je daarna zegt: o ja, maar die wet heeft eigenlijk maar betrekking op 10% van de woningen die worden verkocht en 90% van de woningen laten we eventjes buiten beschouwing. Dan ben je toch bezig om een wet te maken die niet echt een oplossing is voor een vraagstuk dat er wel degelijk is? Daarom was ik ook verrast over het amendement. We zeggen met elkaar dat we de kant moeten kiezen van de woningzoekende. Debat na debat zeggen we dat we ons druk moeten maken over de vraag of middeninkomens, de leraren en agenten, nog kunnen wonen in de grote steden. Ik hoor dit in het hele land. Gemeenten vragen ons om de wet die we hadden tot 2014 alsjeblieft weer terug te brengen, omdat ze daarmee konden sturen, iets wat ze zo graag weer willen. Dan kun je niet zeggen: oké dan, behalve voor 90% van de woningen. Dat zou ik een gek antwoord vinden op de vraag die de gemeenten terecht aan ons stellen. Ik was dus echt verbaasd over het amendement.

De heer Boulakjar (D66):

De gemeenten hebben het gevraagd en de wethouders hebben het gevraagd, maar aan de huiseigenaar is niks gevraagd. De Vereniging Eigen Huis heeft natuurlijk ook input geleverd. Is daarnaar geluisterd? Maar ik wil een ander punt maken. We hebben allemaal de vurige wens om meer woonruimte te realiseren. Dat doet deze minister iedere dag, volgens mij. Maar daarbij kunnen we toch niet aan de stoelpoten zagen van de doodnormale huiseigenaar?

Minister De Jonge:

Dat doen we toch ook niet? Dat is toch geen juiste weergave van zaken? Dat doen we juist niet, zoals ik zojuist heb betoogd. Het raakt de woningeigenaar niet. Die kan zijn huis verkopen voor het bedrag waarvoor die zijn huis kan verkopen. Het raakt die woningeigenaar niet. Maar we moesten toch — dat was uw betoog en het was mijn betoog — consequent de kant van de woningzoekende kiezen? De woningzoekende zit nu in de knel. Laten we de middenwoningen die beschikbaar komen in de grote stad — dat zijn er al niet zo heel erg veel — alsjeblieft reserveren voor

mensen met een middeninkomen. Dit doet geen afbreuk aan de verkoopprijs. De verkoper kan vragen voor zijn woning en krijgen voor zijn woning wat hij wil. Daar gaat deze hele wet niet over. Het enige waar die wet wel over gaat, is dat een middenkoopwoning van €300.000 wordt verkocht aan iemand met ongeveer anderhalf middeninkomen — iemand met anderhalf verpleegkundigensalaris is net in staat om dat bedrag te lenen bij de bank — in plaats van aan iemand die ook een duurdere woning had kunnen kopen. Daar gaat deze wet over. Het raakt dus niet aan wat de verkoper wel of niet kan vragen voor zijn huis. Het is consequent kiezen voor de woningzoekende. En dat is wat wij moeten doen.

De heer Nijboer (PvdA):

Het is in dit debat nog bijna niet gegaan over welke inkomens die woning dan mogen kopen. Ik wil de minister ertoe oproepen dat het kabinet, dan wel de gemeenten, die grenzen vrij ruim stellen. We moeten niet een beetje gaan mikken op: je kunt maximaal drie ton lenen en daar moet je aan voldoen. Dat zou ik heel ongewenst vinden. Ik vind het namelijk heel onverstandig dat we uitlokken dat iedereen aan de maximale leennormen gaat zitten. Dat kan — dat mogen mensen zelf weten — maar ik vind het ook heel verstandig als mensen zeggen: ik vind ook nog andere dingen in het leven belangrijk en ik wil niet aan die top lenen. Ik wil de minister vragen om die inkomensgrenzen niet te rigide te stellen.

Minister De Jonge:

Dat snap ik heel goed. Dat was volgens mij ook een vraag van de heer Kops. Wie bepaalt dan eigenlijk de inkomensgrenzen? Mijn antwoord op die vraag is: de gemeente. U zegt nou eigenlijk: maak die inkomensgrens ook weer niet te ruim, want dan verplicht je eigenlijk iedereen om maximaal te lenen. Maak aan de andere kant de inkomensgrenzen ook weer niet te krap, want dan, zegt mevrouw Pouw-Verweij, verklein je de kring van kopers wel heel erg. Dan zou het misschien wel eens kunnen worden gezien als een inbreuk op het eigendomsrecht. Dat is nu niet zo, maar dan wellicht wel. Waarom? Omdat als je zegt "voor een woning van €350.000 mag je maximaal €50.000 verdienen" en de rente is 4,25%, dan maak je de kring van kopers wel heel klein. Dan moet je namelijk heel veel spaargeld hebben.

Je moet de inkomensgrenzen dus inderdaad dusdanig hoog stellen dat geen verkoper kan zeggen: nou ben je zo beperkend bezig dat het een beperking is van mijn kring van kopers; ondanks de schaarste zijn er nu wel heel weinig mensen die voor mijn woning in aanmerking komen. Dat is de ene kant. De andere kant is dat je te veel ruimte biedt, waardoor je mensen mogelijkerwijs in de financiële problemen helpt, hoewel de bank dat natuurlijk ook zal dempen. De bank gaat namelijk geen leningen verstrekken aan mensen die die leningen eigenlijk niet kunnen betalen. Nu ik dit zo sta te betogen, denk ik wel: heeft dit wetsvoorstel eigenlijk niet nog een verheldering nodig, namelijk dat gemeenten bij het vaststellen van de inkomenseisen rekening moeten houden met de geldende leennormen? Ik denk dat dat wel een verstandige toevoeging zou zijn.

De heer Nijboer (PvdA):

Maar die leennormen zijn de maximumruimtes. Ik adviseer niemand per se om dat aan te houden voor het betalen van zijn huis. Ik vind dat mensen dat maximaal mogen, want dat is wat we indirect wettelijk opleggen, maar dat is natuurlijk niet per se wat mensen met een gezin die ook nog een keer op vakantie willen, willen lenen. Ik zou die inkomensgrenzen dus echt een stuk hoger maken, en die dus niet op een factor vijf vaststellen, wat nu gebruikelijk is. Ik zou eerder aan een factor vier denken, in die orde van grootte. Dan komt u misschien ook een beetje tegemoet aan de heer Boulakjar en de VVD. Mevrouw Pouw-Verweij krijgt u niet meer aan uw kant. Maar misschien komt u tegemoet aan de heer Boulakjar door een beetje ruimte te houden voor de middeninkomens om over die huizen te beschikken.

Minister De Jonge:

Toch heel precies: ik denk dat ik tegemoetkom aan de heer De Groot, de heer Boulakjar en mevrouw Pouw-Verweij als we zorgen dat de kring van potentiële kopers niet te beperkt wordt. Als we die te zeer zouden beperken, bijvoorbeeld door irreële inkomenseisen te stellen voor best wel dure woningen, dan wordt die kring te klein en zou je daar inderdaad wellicht op enig moment als verkopende partij nadeel van kunnen ondervinden. Dat zou kunnen. Dat is de ene kant. En de andere kant, uw kant, is dat je mensen ook niet in de schulden moet willen steken. Dat is ook waar, maar ik denk dat de banken daar heel goed op letten. Die hebben namelijk gewoon leennormen. Die worden uiteindelijk ook getoetst door DNB, dus die kunnen nooit boven bepaalde normen uit komen. Wij stellen de leennormen overigens ook zelf vast. Dat doet de minister van Financiën in overleg met mij. Ik denk dus dat de leennormen de boundary zijn aan de ene kant en dat het eigendomsrecht de grens is aan de andere kant. Om gemeenten daar meer guidance in te geven zou mijn suggestie, dit debat horende, zijn dat we daar een goede formulering voor opnemen in de wet.

De heer Nijboer (PvdA):

Het is wel goed dat we dit debat hebben. De minister heeft helemaal gelijk: de leennormen zijn wat maximaal verantwoord is om niet in de financiële problemen te komen. De leennormen zijn niet het advies voor een middeninkomen van: ga alsjeblieft zo veel lenen, want dan word je gelukkig in het leven. De wet is bedoeld om middeninkomens meer kansen te geven, dus ik zou zeggen: neem daar toch wat meer ruimte in, want de meeste mensen zitten niet aan de maximale leennormen, ook niet bij een bedrag van €350.000. En ik vind het heel verstandig dat mensen dat niet doen.

Minister De Jonge:

Ik ook.

De heer Nijboer (PvdA):

Sommigen zijn genoodzaakt om dat te doen. Maar maak dat dus wel mogelijk. Stel die grenzen dus echt ruimer dan wat banken als maximum verantwoord vinden als je één keer per jaar op vakantie gaat en niet te veel gekke dingen doet. Dat is wat je financieel verantwoord kan, maar dat is

wat anders dan wat mensen met een middeninkomen wenselijk vinden. Dus laat daar wel ruimte.

De voorzitter:

Volgens mij spreken jullie dezelfde taal.

Minister De Jonge:

Ik denk dat er een subtiel verschil in zit, maar laat ik zeggen: ik ga de woorden van de heer Nijboer op me in laten werken.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb een aanvullende vraag. Ik ben benieuwd naar wat verdieping van de discussie die we net hadden over de groep. Wordt die groep niet kleiner? Bij de gemeenten wordt neergelegd wat de inkomensgrens moet zijn voor woningen tot €355.000. Stel dat de gemeenteraad in een voorkomend geval zegt "wij kiezen voor een inkomen tot €70.000 voor woningen tot €355.000" en dat de rente net als het afgelopen halfjaar van 3% naar 4,5% stijgt. Natuurlijk heeft dat in de praktijk direct effect, want kunnen woningen boven de drie ton dan überhaupt nog door de verkopende partij verkocht worden? Wie gaat erop toezien dat de gemeente dan tijdig ingrijpt en wie gaat erop toezien dat dit stelsel in de praktijk ook werkt? Het kan uiteindelijk voor heel veel grote ongelukken zorgen.

Minister De Jonge:

Nee, dat denk ik niet. De echte harde stop, de echte noodrem, is uiteindelijk natuurlijk de rechter. Maar hier gaan de gemeenteraden op toezien. Hier gaan de gemeenteraden op toezien en die krijgen — laten we dat niet onderschatten — vrij snel te horen dat het niet goed gaat. Die verkopers weten de lokale VVD-fractie heus wel te vinden, net als de lokale D66-fractie, de lokale PvdA-fractie, de lokale CDA-fractie, de lokale SP-fractie en de lokale GroenLinksfractie. Al die lokale fracties — onderschat de lokale PVV-fracties ook niet — hebben allemaal heel goed contact met die woningeigenaren. Als die zichzelf beknot voelen, zeggen en melden ze dat onmiddellijk. Dus het is een kwestie van de verordening aanpassen.

En nogmaals, ik denk dat wij in de wet iets van guidance moeten meegeven: hoe kunnen gemeenten een goede salariscgrens vaststellen? Wat zou een goede salariscgrens kunnen zijn in relatie tot de verkoopprijs? Kijk, bij €355.000 zou ik zeggen dat dat eigenlijk €75.000 of €80.000 moet zijn, want dan kun je €355.000 lenen met 4,25%. Maar als je die grens lager vaststelt — dat zou je misschien in bijvoorbeeld Drenthe kunnen doen — dan kan je ook weer toe met lagere inkomens. En je zou er ook nog een staffel in aan kunnen brengen. Maar dat moeten we denk ik echt eventjes aan de gemeenten overlaten. Ik zou me kunnen voorstellen dat ik in een nota van wijziging voor de stemmingen iets meer guidance geef op dat punt, want dat zou denk ik best wel eens kunnen helpen.

De voorzitter:

Tot slot, meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, voorzitter, kort. Ik was al bang voor dit antwoord. Natuurlijk weten mensen de lokale VVD- of CDA-fractie te vinden. Ik denk dat dat wellicht al het geval zal zijn voor het in werking treedt, maar dat terzijde.

De voorzitter:

En uw vraag.

De heer Peter de Groot (VVD):

We weten allebei hoe het werkt in de gemeenten. Het duurt maanden voordat zo'n verordening aangepast is. Daar zit ook een zorg van de VVD: wacht even, want er gaan dan misschien wel maanden overheen voordat we een nieuwe werkelijkheid hebben en in de tussentijd kunnen die woningen gewoon niet verkocht worden.

Minister De Jonge:

Heb een beetje vertrouwen in de lokale politiek, zou ik willen zeggen.

De voorzitter:

Minister, ik ben even benieuwd. U was bezig met het eerste blokje. Is dat bijna afgerond?

Minister De Jonge:

Jawel. Het was ook wel het leukste blokje, moet ik zeggen.

De voorzitter:

Want de afsluiters van de dag zijn andere collega's. O, dat zijn jullie ook! Nou, maar het is ook belangrijk om hun de kans te geven. Dus ik zit even te kijken ...

Minister De Jonge:

Het is een aansporing om een beetje tempo te maken.

De voorzitter:

Tempo maken. Zeker!

Minister De Jonge:

Dank u wel, voor deze aansporing. Dat is precies wat ik nodig had. Nee, echt!

De heer Nijboer vroeg: als honderd mensen hun huis verkopen, moeten zij dan allemaal hun woning verkopen aan iemand die aan de vergunningsplicht voldoet? Nee, daar is echt een aantal nuanceringen op te maken. De eerste nuancering is dat het alleen maar gaat over sociale koop. Dat is de eerste nuancering en de tweede is dat het afhankelijk is van de verkoopprijs of een vergunning moet worden aangevraagd. Het kan namelijk ook weleens boven de €350.000 uitkomen. De derde nuancering is dat een gemeente dan wel in de huisvestingsverordening moet hebben vastgelegd dat een bepaalde categorie koopwoningen onder die vergunningsplicht valt. En daarvoor moet weer zijn onderbouwd dat er sprake is van schaarste.

Kortom, met een aantal nuanceringen, namelijk deze, zou zijn stelling kunnen kloppen.

Waarom is de betaalbaarheidsgrens van €355.000 gebruikt? Dat is enigszins arbitrair, zou je kunnen zeggen, maar wij gaan die beter onderbouwen in het wetsvoorstel betaalbare huur. Het gaat namelijk, zou je kunnen zeggen, een nieuw segment worden, ook in de beleidsvorming hier. Aanvankelijk was de NHG-grens ook de betaalbaarheidsgrens. Dat vond ik gek, want die NHG-grens dient eigenlijk een ander doel. Het wil helemaal niet zeggen dat een woning ook daadwerkelijk betaalbaar is. Het wil zeggen: voor welk bedrag zou je kopers willen beschermen voor het geval dat ze de hypotheekrente niet meer kunnen betalen? Tegen welk bedrag zou je dat eigenlijk willen doen? Dat bedrag ging op basis van de rekensystematiek die voor de vaststelling van de NHG-grens geldt — die is wel een beetje veranderd, maar goed — door de vier ton heen, ook omdat de huizenprijzen zo snel waren gestegen. We kunnen toch moeilijk volhouden dat vier ton met de stijgende rente een betaalbaar koophuis is voor mensen met een middeninkomen! Ik heb dus gezegd: de betaalbaarheidsgrens hou ik op de oude NHG-grens en de NHG-grens ga ik verhogen.

Nu komt die €355.000 ongeveer overeen met wat je kunt lenen als je €75.000 verdient. Als je bijvoorbeeld verpleegkundige bent en je partner leraar is en halftime werkt, dan zou je ongeveer dat inkomen hebben. Daarmee zou je dan die €355.000 kunnen betalen. Anderhalf middeninkomen is eigenlijk best wel prima als betaalbaarheidsgrens, denk ik. Maar ik vind wel dat ik dat beter moet onderbouwen. Ik vind overigens ook dat die grens jaarlijks moet worden geïndexeerd. Dat is uw amendement. Dat amendement krijgt oordeel Kamer. Ik wilde dat zelf gaan regelen in de Wet betaalbare huur — ik moet zeggen: in de Wet regie op de volkshuisvesting — maar het is prima om dat ook hier te doen.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 10.

Minister De Jonge:

Dank u wel.

Is die €355.000 wel afdoende voor regio's met een hoger gemiddelde, vraagt mevrouw Bromet; zou je dat eigenlijk niet nog willen verhogen? Ik vind dat je die 355.000 moet relateren aan inkomens, aan wat mensen kunnen betalen, dus niet zozeer aan het segment in de woningmarkt, maar aan wat mensen kunnen betalen. Ik vind overigens ook dat met name in het westen van het land en met name in de grote steden veel meer betaalbare woningen moeten worden gebouwd. "Betaalbaar" is bij koop nu inderdaad onder de 355.000. Het wordt dus geïndexeerd. Dat betekent waarschijnlijk dat er wat kleiner wordt gebouwd. Daar is juist ook heel veel meer behoefte aan, dus dat is juist heel erg goed.

Het fascinerende aan het getal dat ik net richting de heer Boulakjar gebruikte, is natuurlijk dat er in de afgelopen jaren veel te weinig betaalbare woningen gebouwd zijn. Als je de bestaande koop uit het wetsvoorstel zou halen, dan hou je nog maar 10% van de transacties over in de koop. Dat betekent dat in 2020 maar 16.000 van de nieuw te bouwen

woningen betaalbare nieuwbouwwoningen waren. Het gaat om 16.000 van de — wat is het? — 150.000 transacties of zo. Er zijn dus bijna geen betaalbare koopwoningen neergezet in de afgelopen periode. We moeten dus heel veel meer betaalbaar gaan bouwen. Zo moeten we, denk ik, uw vraagstuk oplossen. Maar ik zou de grens willen relateren aan het inkomen.

De voorzitter:

Er valt een stilte en u krijgt de ruimte, mevrouw Bromet.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ik zit na te denken over wat "ik zou de grens willen relateren aan het inkomen" betekent, want de prijs die je betaalt voor een huis is ook afhankelijk van de rente. We hebben gezien dat de rente in de afgelopen anderhalf jaar vier keer omhoog is gegaan, dus vier keer over de kop. Dat betekent heel veel voor de betaalbaarheid van een woning. Kan de minister daar iets over vertellen?

Minister De Jonge:

We hebben een heel snelle stijging van de rente gezien. Het is op zich helemaal geen hoge rente op dit moment. Het echte probleem is niet zozeer de rente van nu, maar eigenlijk de veel te lage rente van de afgelopen periode. Maar goed, hij is snel gestegen. Dat maakt dat wat mensen konden betalen heel snel afnam. Omdat de prijzen niet zo snel zijn gedaald, werd de mogelijkheid voor mensen om te kopen veel geringer. Dat betekent dat het aantal transacties is afgenomen, en zeker ook dat het aantal nieuwbouwverkoop is afgenomen, want die prijs daalt veel langzamer.

Dat laat onverlet dat als je een norm afspreekt van wat je wilt begrenzen — dat is ook weer gerelateerd aan de eigendomsrechtdiscussie — dus als je een norm afspreekt voor welke woningen je hierbinnen wilt laten vallen, dan is die gerelateerd aan wat mensen kunnen betalen. Wat mensen kunnen betalen is natuurlijk deels afhankelijk van de rente en van de leennormen zoals die gelden. Daarom zeg ik dat je daar volgens mij niet lokaal in moet willen differentiëren. Nog los van de onduidelijkheid vind ik dat ook niet helemaal terecht, gegeven de reden van dit wetsvoorstel. Van de woningen die binnen het bereik van die 355.000 vallen, zou je kunnen zeggen: dat zijn woningen die je uiteindelijk ook beschikbaar mag houden voor een middeninkomen. Welke inkomens daar dan bij horen, mag dan weer lokaal worden vastgesteld in een verordening, maar, nogmaals, met de guidance erbij die ik zojuist noemde. Ik zou daarin differentiëren dus eerlijk gezegd niet zo heel erg logisch vinden. Overigens ben ik wel van mening dat Utrecht, maar ook Amsterdam, veel meer betaalbare koop zou mogen hebben. De manier waarop we daarop kunnen sturen regelen we overigens in het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting.

Hoe voorkomt de minister met een grens van 355.000 dat mensen met een middeninkomen, die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, buiten de boot vallen? Dit wetsvoorstel moet ervoor zorgen dat gemeenten een instrument krijgen waardoor koopwoningen, zowel bestaand als nieuwbouw, voor middeninkomens terechtkomen bij een bepaalde doelgroep, zeg ik in de richting van de heer Kops. De gemeente bepaalt de inkomensgrens en kan er

dus ook lokaal voor zorgen dat die inkomensgrens weer net een beetje hoger is, zodat minder mensen buiten de boot vallen. Sterker nog, stel hem vooral niet te laag vast, want dan maak je de kring van kopers weer te klein. Dat is het betoog dat ik zojuist heb gehouden. Onder andere omwille van deze vraag denk ik dat het verstandig is om in de nota van wijziging iets van guidance mee te geven aan gemeenten om hun verordening aan te passen.

Dan de woning in slechte staat, een vraag van mevrouw Bromet. Moet die niet een uitzondering krijgen? Voor woningen in slechte staat geldt altijd dat ze moeilijker verkocht kunnen worden en waarschijnlijk ook voor een lagere prijs. Ik weet niet of ze dan hiervan zouden moeten worden uitgezonderd. Ik denk dat dat eigenlijk niet uitmaakt voor de vraag of ze wel of niet onder dit wetsvoorstel vallen. Tenminste, dat was mijn aanname.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Een misverstand. Het gaat niet per se om een woning in slechte staat. Ik gaf het voorbeeld van een woning die een lage prijs heeft, die door een verkoper wordt aangeboden binnen die beperkte doelgroep, maar die niet verkocht wordt. Ik vroeg naar het risico dat zo'n woning dan onverkocht maar te koop blijft staan. Maar ik kan mij ook voorstellen dat als die situatie zich voordoet, een gemeente zegt: wij leggen die beperking niet op want het is hier niet nodig.

Minister De Jonge:

Ik denk dat ik het snap. Stel het gaat om een kluswoning. Die kan best een lage prijs hebben, maar je hebt er wel een behoorlijk hoog inkomen voor nodig om alle investeringen te kunnen doen om die kluswoning daadwerkelijk weer up-to-date te krijgen. Dan kan de inkomenseis weleens niet matchen met de koopprijs. Dat is wat u bedoelt. Ja, dat vind ik een terecht punt. Daar zou je best ook lokaal een uitzondering op moeten kunnen maken. Dan is de toetsvraag natuurlijk: kan dat ook? Heeft een gemeente voldoende discretionaire ruimte om dat in de verordening te doen? Ik denk dat de ambtenaren meeluisteren en daar antwoord op gaan geven. Het lijkt mij van wel. Mijn antwoord zou zijn: volgens mij kan het. Ik begreep de vraag niet goed, maar volgens mij kan het.

Heeft de minister voorbeelden uit het buitenland waar vergelijkbare instrumenten worden gebruikt? Dat was een vraag van de heer Boulakjar. Ik heb een voorbeeld uit het binnenland: tot en met 2014 gold dit namelijk in Nederland. Daarvan zeggen gemeenten nu: geef ons weer de mogelijkheden die we hadden tot 2014. Behalve de vitale beroepen overigens. De vitale beroepen zijn echt een nieuw element. Maar goed, dat geldt dan weer niet voor de bestaande koop. Het hebben van een vitaal beroep geldt alleen maar voor de nieuwbouw en voor de huur.

Voorzitter. Dit is echt het blokje koop en dan gaan we nu ...

De voorzitter:

Dat was blokje één. We gaan nu naar blokje twee.

Minister De Jonge:

Ja. Het meeste hebben we gehad. Ik ben over de helft. Beloofd! Wij gaan gelijk maar naar de vragen. Mijn prachtige inleiding laat ik dan maar even achterwege.

De heer Kops vraagt: onderzoek van RTL Nieuws, gemeenten geven minder vaak voorrang aan urgenten. Hoe zit dat precies? Om hoeveel woningen gaat het? Hoe vaak geven gemeenten voorrang aan mensen met lokale binding en heeft de minister cijfers over hoe vaak dit voorkomt en waar dit voorkomt? Allereerst wat betreft de urgentie. In 2020 maakten 166 gemeenten — 47% van de gemeenten, bijna de helft — gebruik van die mogelijkheid. De rest van de gemeenten deed dat dus niet. De helft van de gemeenten heeft een urgentieverordening en de helft van de gemeenten niet. Ik werk aan het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting, dat gaat voorschrijven dat alle gemeenten een urgentieverordening moeten hebben en dat alle gemeenten eerlijk moeten delen in de urgentie.

Een tweede is de lokale en regionale binding. Uit de evaluatie van de wet door RIGO blijkt dat in 2020 in totaal 102 gemeenten gebruikmaakten van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden met een lokale of regionale binding. Dat betekent dat 74% van alle gemeenten die een verordening hadden met betrekking tot woonruimteverdeling, voorrang geven op grond van binding. Ten opzichte van eerdere jaren is het aantal gemeenten dat gebruikmaakt van binding gestegen. In 2016 was het 55% en in 2018 was het 65% van de gemeenten met een verordening. Binnen die helft van de gemeenten is het dus een toenemend aantal.

Waarom tellen urgenten, vraagt de heer Grinwis, aan wie ook lokale bindingseisen worden gesteld, mee voor het maximumpercentage voor binding? Intuïtief zou je immers zeggen: je hebt die voorrangregels en daarnaast heb je gewoon urgenten te huisvesten en dat moeten eigenlijk niet overlapbare groepen zijn. Dat zou je denken, maar het punt is dat dat dan eigenlijk een beetje in strijd is met de vrijheid van vestiging. Dan kom je namelijk wel aan hele hoge percentages. Stel dat je 15% à 20% van alle vrijvallende woningen toekent aan urgenten en daarnaast nog 50% op grond van deze wet zou toekennen aan mensen met lokale binding of anderszins aan voorrangsgroepen, dan verdeel je 70% van de vrijvallende woningen op deze manier. Dat zou wel in strijd kunnen worden geacht met het recht op vrije vestiging. Dat is de reden dat we zeggen dat het toch logisch is dat ze eronder vallen.

Mevrouw Van Dijk vraagt: telt het aantoonbaar doen van vrijwilligerswerk ook mee als een vorm van maatschappelijke binding? De Huisvestingswet 2014, dus deze wet, geeft de mogelijkheid om maximaal 50% van de woningvoorraad met voorrang toe te wijzen. Van maatschappelijke binding is sprake wanneer een woningzoekende een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente of de woningmarktregio te vestigen. Een woningzoekende die aantoonbaar vrijwilligerswerk doet in die gemeente, draagt bij aan de sociale cohesie en daarmee aan de leefbaarheid in de wijk. Dus ja, het doen van vrijwilligerswerk in een gemeente kan inderdaad een vorm van lokale binding zijn.

Mevrouw Beckerman vraagt: zou dit voorstel er niet voor kunnen zorgen dat juist groepen zoals personen in een

rolstoel bijvoorbeeld de dupe worden van zo'n wet, omdat zij heel vaak niet zo'n vitaal beroep uitoefenen? Eigenlijk is het andersom. Op dit moment hebben we urgenten die worden gehuisvest op grond van een urgentieverordening. Dat is ook een huisvestingsverordening, maar dan bedoeld voor urgentiegroepen. Omdat dat niet eerlijk verdeeld is over alle gemeenten, zie je dat een klein deel van de gemeenten, namelijk dat deel met die urgentieverordening, heel erg veel urgenten huisvest en dat in die gemeenten "gewone" woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor die urgentie soms heel erg lang moeten wachten. Dat zie je bijvoorbeeld in Amsterdam. Eigenlijk zie je het in alle grote steden, maar in Amsterdam zie je heel fors, en in Den Haag trouwens ook heel fors, dat de meeste vrijkomende woningen voor mensen met een urgentie zijn. Het enige wat je daaraan doet, is het volgende. Je voegt een groep toe die niet zozeer als urgent moet worden gezien, maar wel als een vitaal beroep moet worden gezien, zodat je een groep krijgt die je toevoegt aan de groepen die bij jou voorrang verdienen. Het punt is natuurlijk dat hoe meer groepen je voorrang geeft — dat is echt een lokale afweging — hoe minder mogelijkheden alle andere groepen hebben die niet tot die urgentiecategorieën behoren. Dat zou eerlijk gezegd ook mijn antwoord zijn. Volgens mij moeten met name de groepen die niet tot de voorrangsgroepen of de urgentiegroepen behoren het langst wachten. In de wet regie moeten we zorgen voor een eerlijke verdeling voor de urgente doelgroepen.

De voorzitter:

Nou stond mevrouw Bromet er eerder op het vorige punt, maar ik gok dat mevrouw Beckerman op het huidige punt ... Oké, dan gaan we eerst naar mevrouw Bromet, GroenLinks.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Nog even over het punt naar aanleiding van het vrijwilligerswerk en de maatschappelijke binding. Ben je bijvoorbeeld gebonden als je oma ergens woont? Of is dat een hellend vlak? Wat betekent "maatschappelijke binding"? Moeten wij dat hier vastleggen in de wet? Of is het aan gemeentes om dat te formuleren?

Minister De Jonge:

Dat zou wel mijn stelling zijn. Je benoemt een aantal hoofdcategorieën in de wet. Het zou best kunnen dat er op enig moment jurisprudentie over komt, maar laten we dat niet hopen. Laten we hopen dat de rechter zich met andere zaken kan bezighouden. Als gemeenteraad moet je dan een verordening vaststellen die standhoudt, die in de praktijk werkbaar is. Als het zou gaan over vrijwilligerswerk — er zitten een hoop ex-wethouders in de zaal — zou ik me best kunnen voorstellen dat je komt tot een objectieveerbare definitie van wat vrijwilligerswerk is, een objectieveerbare definitie waarom die vorm van vrijwilligerswerk daadwerkelijk lokale binding oplevert. Anders maak je het voor de mensen in de uitvoering wel heel erg ingewikkeld en wordt het natuurlijk allemaal hartstikke arbitrair, dus dat wil je niet. Maar dat is eigenlijk niet zo goed in de wet vast te leggen. Dat is eigenlijk veel beter in een verordening te regelen.

De voorzitter:

Dan ga ik naar mevrouw Beckerman op het punt dat daarna kwam.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat was niet een soort theoretisch verhaal. Dit is echt iemand. Joey bestaat. Joey van 23 woont in Den Helder, heeft geen urgentie en zit ook niet in een rolstoel, in ieder geval voor zover ik weet. Hij heeft geen urgentie en werd uitgenodigd: hé, je kunt deze woning komen bekijken. Daar werkten ze met een systeem waarbij je 3.000 punten extra krijgt wegens economische binding. Maar ja, Joey heeft geen baan, want hij heeft een beperking. Daar zit eigenlijk mijn grote probleem. We weten dat we in schaarste verdelen, maar is nou niet het gevaar dat mensen zoals Joey daar nog weer extra de dupe van worden? Dat economisch criterium wordt al gehanteerd en dat wordt met de wet natuurlijk nog sterker.

Minister De Jonge:

Dat economisch criterium wordt nu vooral in het kader van de Rotterdamwet gehanteerd. Hier gaat het om urgentieverordeningen. Uw voorbeeld is gerelateerd aan de Rotterdamwet, maar uw vraag ging over urgentieverordeningen. Zou de toevoeging van vitale beroepsgroepen niet een extra beperking kunnen opleveren voor die mensen die onderdeel uitmaken van de doelgroepen die je ook als urgente doelgroepen zou kunnen zien? Eerlijk gezegd denk ik dat de reguliere woningzoekenden mijn belangrijkste zorg zouden zijn, want hoe meer groepen we toevoegen in de voorrang, hoe minder die reguliere woningzoekenden aan de bak kunnen. In het geval van de Rotterdamwet kunnen die dan weer wel aan de bak in die wijken. Zo blijft het altijd een verdeling van schaarste en dat is altijd een zero-sum game. Dus er zijn ook altijd mensen die pech hebben bij de verdeling van schaarste. Dat is zo. Zijn dat met name de urgente doelgroepen? Dat denk ik eerlijk gezegd niet.

De voorzitter:

Ik zie mevrouw Beckerman moeilijk kijken.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het probleem hier is dat we allemaal heel vaak de leraar of verpleegkundige hebben genoemd die geen woning kunnen vinden in hun eigen stad of dorp. Gemeenten gaan aan de slag en gaan die lijsten maken. Daar komen misschien ook andere beroepen op, zoals de pakketbezorger, de schoonmaker of de vuilnisman, want dat zijn ook allemaal hele cruciale beroepen. Tegelijkertijd zijn er ook groepen die economisch minder urgentie hebben en die ook geen urgentie hebben om een andere reden. Ik maak me zorgen om de groepen die daartussen vallen, omdat dat ook kwetsbare mensen kunnen zijn. Dat gaat dus over een deel van de reguliere woningzoekenden, maar er zit ook een kwetsbare groep in. Dat is wel een probleem.

Minister De Jonge:

Dat zie ik, maar mijn stelling zou juist zijn dat we voor hen het beste zorgen. Dat moet ook, want ze hebben die zorg ook nodig. Als we alleen kijken naar wat daar nu al voor geldt, zien we dat de helft van de gemeenten een urgentie-

verordening heeft. Straks moeten alle gemeenten een urgentieverordening hebben. Dan gaan we dus beter voor die urgente doelgroepen zorgen. De groep chronisch zieken wordt een wettelijk vastgestelde groep die gemeenten verplicht moeten opnemen in hun verordening. Dat is ook een uitbreiding. Ten derde kunnen we natuurlijk ook andere vormen van passendheidscriteria opnemen, bijvoorbeeld wél voor chronisch zieken, maar niet voor andere doelgroepen. Ik denk juist dat we wettelijk het beste zorgen voor die meest kwetsbare groep. Kan dat dan in de praktijk alsnog leiden tot oneerlijkheid? Ja, omdat schaarste nu eenmaal leidt tot oneerlijkheid.

Dan de vragen over de vitale doelgroepen. Misschien moet ik eerst nog even terugkeren naar mevrouw Bromet. Is er nu voldoende discretionaire ruimte voor gemeenten om panden die in slechte staat verkeren, kluspanden, bewoonbaar te maken? Ja, de gemeente kan dit op twee manieren doen. Ten eerste door deze woningen niet aan te wijzen als categorie woonruimte waarvoor regels van toepassing zijn. Je kunt de kluswoningen er dus uit laten. Ten tweede mag de gemeenteraad een hardheidsclausule opnemen in de lokale huisvestingsverordening. Daarmee zou het college van B en W in dit soort gevallen kunnen besluiten om een pand in slechte staat uit te zonderen van de regels.

Dan de vitale beroepsgroepen. De heer Kops heeft hier een vraag over gesteld: hoe werkt die voorrang voor vitale beroepsgroepen? De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening bepalen welke beroepen vitaal zijn en de woningzoekenden binnen deze beroepsgroepen voorrang geven binnen de groep economisch gebonden woningzoekenden. Gemeenten moeten in hun huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepen vitaal zijn, dat er een tekort aan is en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. De gemeenteraad moet zowel de noodzaak van het opstellen van de huisvestingsverordening als de genomen maatregelen daarin goed onderbouwen, en dat blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.

Hoe moeten gemeenten dan bepalen wat vitale beroepsgroepen zijn? Je zou kunnen zeggen dat een vitaal beroep noodzakelijk is voor het functioneren van de samenleving. Je kunt denken aan zorgmedewerkers en leraren, maar ook aan andere beroepen die gewoon noodzakelijk zijn. Daar is de gemeente vrij in. Hoe langer de gemeente die lijst maakt ... Ja, als je iedereen vooraan in de bus zet, zit op enig moment niemand meer voor in de bus. Dat gaat niet, dus je moet wel kiezen. Je moet ook echt lokaal kiezen, want dat kunnen wij niet voor gemeenten doen. Het is echt aan hen om te bepalen wat ze als een vitaal beroep zien. Om willekeur te voorkomen, moet de gemeenteraad onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn en of er ook echt een tekort aan is. Het met voorrang verlenen van die huisvestingsvergunning draagt ook bij aan het tekort. Met name de grote steden kijken nu naar mensen in het onderwijs, in de zorg en agenten. Daarom noemde ik die groepen, omdat grote steden met name die groepen in gesprek met ons noemen.

Waarom dan niet een landelijke lijst met beroepsgroepen om lokale willekeur te voorkomen? Er was ook een vraag over militairen. Dat is voor mij nou echt een voorbeeld

waarom je niet een landelijke lijst moet maken. We hebben heel veel militairen nodig, maar ik denk niet dat je landelijk kunt zeggen dat je dat tekort kunt oplossen met een huisvestingsvergunning. Dat kan weer wel het geval zijn op een plek waar bijvoorbeeld een kazerne is. Dan kan je daarmee een impuls geven aan de lokale werkgelegenheid.

Dan het amendement op stuk nr. 12 van de leden Grinwis en Nijboer, het illustere duo Grinwis en Nijboer mag ik wel zeggen. Ja, wel illustere, maar ik ga het toch ontraden. Het amendement gaat er namelijk over dat gemeenten voor een periode van vijf jaar die schaarste niet hoeven te onderbouwen bij het opstellen van een huisvestingsvergunning. Het maakt de wet kwetsbaar als je dat zou doen. Juist die schaarste rechtvaardigt dat je dit doet, hoewel het zou kunnen raken aan het eigendomsrecht. Als die schaarste er niet is, zou dat op enig moment door een rechter kunnen worden gezien als een ongerechtvaardigde inbreuk. Dat wil je niet. De wet is nou juist bedoeld voor een schaarstesituatie. Nou hebben we — dat zal uw betoog zijn — op heel veel plekken schaarste, dus moet je daar dan nog zo ingewikkeld over doen? Toch wel, omdat je wilt dat de gemeenteraad een bewuste keuze maakt, en omdat je wilt dat je de wet niet kwetsbaar maakt. Je wilt niet dat een rechter, bijvoorbeeld om formele redenen zegt: je hebt die schaarste helemaal niet onderbouwd, en daarmee zou je het ook kunnen zien als een ongerechtvaardigde inbreuk op het EVRM.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Eerder in dit debat zei de heer De Jonge nog heel eloquent, volgens mij in antwoord op een vraag van collega Pouw-Verweij: de komende een, twee, drie, meer dan vier jaar is er zeker nog sprake van schaarste, van grote schaarste. De doelstellingen van het kabinetsbeleid zijn erop gericht om daar in 2030 een beetje een faire balans in te hebben aangebracht. De vijf jaar die er hierin geamendeerd worden, die horizonbepaling, doet recht aan die doelstelling en is denk ik een vrij conservatieve inschatting van hoelang we nog met die vervelende extreme schaarste te maken hebben. Dus ja, is een horizonbepaling van vijf jaar niet een goed midden tussen "je kunt dit normaal gesproken niet zomaar doen" en het feit dat er overal in het land sprake is van schaarste? De ene keer zal er schaarste zijn aan het ene soort woning ...

De **voorzitter**:

Uw punt is volgens mij helder.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... en de volgende keer aan het andere.

Minister **De Jonge**:

Dit is een dunne lijn, natuurlijk. Dank overigens voor de kwalificatie "eloquent". Ik vond uw inbreng ook heel eloquent. Sowieso is het gebruik van het woord "eloquent" iets wat je zou moeten willen bevorderen. Kijk, het is een dunne lijn. Stel dat ik mee zou gaan met uw amendement en dat de rechter om formele redenen in de eerstvolgende rechtszaak een element onverbindend verklaart, omdat hij niet ziet hoe hier op een goede wijze de noodzaak van de inbreuk op het eigendomsrecht is onderbouwd. Stel dat dit

gebeurt, dan zitten we met de gebakken peren. Dus ik zou zeggen: neem nou even het zekere voor het onzekere; laat die schaarsteonderbouwing gewoon gedaan worden, hoe-wel dat natuurlijk even huiswerk, corvee, is; het kan zeker als corvee voelen omdat iedereen toch ziet dat we een tekort aan leraren et cetera hebben. Ik zou het eigenlijk langs een andere weg willen doen. Misschien dat we de manier waarop die schaarste moet worden onderbouwd, heel sterk kunnen vereenvoudigen, bijvoorbeeld door dat modelmatig aan te pakken. Ik zou dus eigenlijk contact willen zoeken met de VNG om te kijken of we daar een handreiking voor zouden kunnen maken, zodat het niet meer voelt als corvee en zodat het een kort klusje wordt in plaats van een lange klus, waarvoor je een heel duur extern bureau zou moeten inhuren et cetera.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de heer Grinwis of dat een weg is.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Op dat punt had ik al een soort second-bestbenadering verzonnen. Ik had daarvoor dus al een motie voorbereid. Ik denk dat dit in ieder geval beter is dan hoe het nu is geregeld. Soms worden er echt ik weet niet hoeveel tonnen aan onderzoeksbureaus uitgegeven, en dat vind ik echt zonde van dat gemeenschapsgeld. Tegelijkertijd denk ik nog steeds dat de indieners een faire balans hebben gevonden met dit amendement. Dus ik denk dat beide sporen door ons bewandeld worden. Maar mijn mede-indiener staat hier ook aan het front.

De heer Nijboer (PvdA):

Nou, het is meer een "wij vechten als leeuwen voor onze wetten en wetsaanpassingen", zoals de minister weet. Maar zou het nog helpen om het bijvoorbeeld tot vier of drie jaar te beperken? Want nu is er zo'n enorme woningnood, maar ik kan me ook wel voorstellen dat er in vijf jaar een boel kan gebeuren. Zou dat nog helpen of blijft de minister bij zijn principiële punt: ik wil dit risico eigenlijk niet lopen?

Minister De Jonge:

Het is voor mij dus geen principiële punt, hè. Het is meer een praktisch punt dat ik het zekere voor het onzekere zou nemen. Het zou kunnen dat u gelijk heeft en dat het zou kunnen lukken. Dan heb je gemeenten natuurlijk wel van drie jaar huiswerk af geholpen. Daar heeft u absoluut een punt. Maar het zou kunnen dat we na één jaar toch een rechtszaak krijgen en dat de rechter, die dit debat natuurlijk ook heeft gevolgd, want de Handelingen zijn onderdeel van het debat, zegt ...

De voorzitter:

Nou ...

Minister De Jonge:

Die heeft het eloquente debat van mevrouw Pouw-Verweij gevolgd, en die zegt: ja, maar hier valt misschien toch wel wat aan te merken in de richting van het eigendomsrecht.

De voorzitter:

De vraag is: heeft hij het helemaal uitgekeken, want het duurt al een tijdje. Dus laten we vooral ook zorgen dat het tempo erin blijft.

Minister De Jonge:

Ik zou het zekere voor het onzekere willen nemen, en dit niet willen doen. Maar goed, u bent uiteindelijk de baas. U kunt het amendement handhaven, u kunt het in stemming brengen. Als de meerderheid van de Kamer u steunt, dan heeft u gewonnen. Maar ik zou het willen ontraden om de redenen die ik heb genoemd, en ik zou de handreiking aan Grinwis gestand willen doen, ook in uw richting, meneer Nijboer.

Dan Groot-Brittannië. Daar zou de regering werken aan een voorstel waarbij de Britten voorrang krijgen op migranten bij sociale huurwoningen. Hoe kijkt de minister daartegen aan? Nou, ik zou denken: de Britten zijn dan wel uit de Europese Unie gegaan, maar er zal daar toch ook nog wel iets van een grondwet gelden waardoor discriminatie verboden is? Ik zou eerlijk gezegd denken dat het uiteindelijk ook niet haalbaar zal blijken te zijn. Ik heb het ook gelezen in de krant, maar het lijkt mij eerlijk gezegd een ingewikkelde wedstrijd, zelfs in een land dat geen lid meer is van de Europese Unie.

De Partij van de Arbeid vroeg: "Wat verwacht u van gemeenten als er woningnood is waardoor er verdeeld moet worden? Moet hun dan dwingend opgelegd worden dat zij een huisvestingsverordening gebruiken?" Het antwoord is wat mij betreft ja. In de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan we dwingend opleggen dat er een huisvestingsverordening wordt gemaakt voor urgenten. De woonruimteverdeling die we vandaag bespreken is altijd optioneel. Voor urgenten moet je dus meedoen. Je moet je fair share nemen in het huisvesten van de mensen die het moeilijkst te huisvesten zijn, want dat gaat nu helemaal niet goed. Maar voor de schaarste waar we het nu over hebben, dus de schaarste voor middeninkomens, leraren et cetera, zijn de gemeenten zelf echt aan zet.

Dan het amendement van mevrouw Beckerman op stuk nr. 6. U heeft dit debat over de Rotterdamwet wel vaker aangezwengeld. Ik weet niet of we dit debat hier helemaal voor zouden moeten willen gebruiken. Maar ik ben echt een groot voorstander van de Rotterdamwet. Ik zou die niet willen problematiseren. Dit amendement zou regelen dat gemeenteraden de mogelijkheid krijgen om in aangewezen complexen, straten of gebieden met meer draagkracht selectieve woningtoewijzing toe te passen voor woningzoekenden die geen inkomen hebben uit een dienstbetrekking en die een huishoudinkomen hebben dat niet hoger is dan ... Kijk, dat klinkt sympathiek, maar de Huisvestingswet biedt eigenlijk al de mogelijkheid om voorrang te verlenen. Voor toewijzing van bepaalde woningen aan bepaalde woningzoekenden hoeft de wet dus niet worden aangepast. Maar dat is wel gelimiteerd. Het is afgebakend welk type woningen daaronder zouden kunnen vallen. Ik ben dus eigenlijk gewoon meer voorstander van gemengde wijken. Als je gemengd bouwt, dan kun je vervolgens ook gemengd toewijzen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Zo kennen we het kabinet weer. Als een wijk eenzijdig is — we hebben bijvoorbeeld heel vaak gehoord over Rotterdam-Zuid — dan wordt er op dit moment ingegrepen. Dan zeggen we: die wijk is eenzijdig en dat is niet goed, dus we gaan ingrijpen. Maar de meest gesegregeerde wijken in Nederland zijn villawijken. Dat is gewoon een feit. Dan kan de minister zeggen "als er een sociale huurwoning vrijkomt in die wijk, gaat die misschien wel naar iemand met een laag inkomen", maar die sociale huurwoningen zijn er niet. Daarom vragen wij ons het volgende af. Als je aan de ene kant een Rotterdamwet hebt, waar ik geen voorstander van ben, die vooral de mensen met een laag inkomen raakt — er zijn mensen die daar écht hard door geraakt worden — waarom doe je dan iets wat veel milder is in de meest gesegregeerde wijken? Waarom zeg je niet: hé, wacht even; ook daar gaan we aan de slag met bouwen en woningen toewijzen aan juist de mensen met de laagste inkomens?

Minister **De Jonge**:

Hoe ziet u dat praktisch voor zich dan? Ik ben dus voor gemengde wijken, hè? Daarom ben ik ook altijd tegen generieke sloopverboden, omdat ik denk dat dat juist kan helpen om naar meer gemengde wijken toe te gaan. Ik woon in Rotterdam-Zuid. Die wijken zijn soms buitengewoon eenzijdig samengesteld. Meer gemengd bouwen, dus duurdere woningen toevoegen aan goedkope wijken, is echt een heel erg goed idee. Daar knapt zo'n wijk verschrikkelijk van op. Als je ondertussen ook de woningtoewijzing op een goede manier regelt, dan knapt zo'n wijk daar geweldig van op. De Rotterdamwet helpt daar ook nog eens bij. Bouwen helpt meer, maar de Rotterdamwet helpt ook. Dan zegt u: eigenlijk zou je in Kratingen hetzelfde willen doen. Maar wie gaat die woning dan kopen? Overigens is Kratingen ook behoorlijk gemengd, hoor, dus laten we niet te sjabloonmatig denken. Maar wie gaat zo'n woning dan kopen? Hoe stelt u zich dat voor? U had het net over villawijken. Die staan dan weer niet in de wet. Maar iemand moet die villa dan toch kopen? Mensen met een laag inkomen kunnen die niet betalen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is toch heel simpel?

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, u wordt aangemoedigd om hierop te reageren. Ik zou zeggen: laat dit misschien ook het einde van dit stukje zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Haha. Subtiel. U kent mij ook, voorzitter. Nou ja, de minister weet natuurlijk ook dat er villawijken zijn waar er behoorlijke protesten zijn. We hebben recent nog een voorbeeld gezien waarbij het ging om de huisvesting van statushouders of asielzoekers. Maar mijn voorstel is specifiek om ervoor te zorgen dat er daar ook betaalbare woningen komen. Dat mag koop zijn, maar ook huur. Dat is de meest consequente manier om nog voorstander te zijn van de Rotterdamwet. Ik ben dat overigens niet. Ik zie ook hele nadelige gevolgen daarvan. We hebben dat nu een paar jaar gedaan; kijk nou ook eens naar die andere wijken. Op heel veel plekken met een hoge concentratie sociale huur geldt: als je daar gaat

slopen, moeten die mensen ergens een nieuwe plek vinden. Zorg er nou voor dat die nieuwe plek ook eens een plek is waar nog heel weinig van die betaalbare woningen zijn. Dit amendement is eigenlijk heel subtiel. Het geeft de gemeenten de mogelijkheid om ook bij zo'n gesegregeerde villawijk iets toe te voegen. Daar kun je toch niet tegen zijn?

Minister **De Jonge**:

Nee, als u het zo vertelt, kun je daar niet tegen zijn. Dan voeg je er wat aan toe, namelijk woningen die die mensen ook kunnen betalen. Dan heb je weer gewoon de Huisvestingswet tot je beschikking. Dan kun je ze nog toewijzen ook. Maar een amendement helpt niet om villawijken gemengder te maken. Daarvoor moet je ze gemengder bouwen. Als je ze gemengder hebt gebouwd, heb je aan de Huisvestingswet genoeg om daar ook mensen met lage inkomens te kunnen huisvesten. Dat is nog een beetje de missing link in een overigens briljant plan. De praktijk was eigenlijk een beetje de missing link in dit plan.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nu komen we aardig ver. Laten we daar gaan bouwen. Hartstikke mooi, minister. Ook dank voor het compliment dat het een briljant plan is. Maar ik weet toevallig dat deze minister ook heel erg voor herbestemmen, renoveren en opnieuw aanpassen is. Dat kan natuurlijk ook heel erg mooi in zo'n villawijk.

Minister **De Jonge**:

Als u dit als een aanmoediging bedoelt om op kosten van de belastingbetalers woningen van boven een miljoen te gaan kopen van villabezitters, om die vervolgens weer te kunnen herbestemmen voor sociale woningbouw, denk ik dat u van de minister een heel ondoelmattige inzet van belastinggeld vraagt. Laten we dat dus niet doen. Ik weet wel wie daarvan gaat profiteren. Ik denk dat dat niet een groep is die u graag wilt laten profiteren van belastinggeld. Laten we dit nou niet doen. Laten we het ietsje praktischer aanpakken en gewoon gemengder bouwen. Dan kunnen we ook gemengd toewijzen.

Voorzitter. Dan heb ik nog een blokje overig, want een debat is niet afgelopen zonder een blokje overig.

De **voorzitter**:

Nee, precies. Over hoeveel overig hebben we het?

Minister **De Jonge**:

Nou, dat is overzichtelijk, hoor. Een stuk of zes, zeven.

De **voorzitter**:

Oké.

Minister De Jonge:

De heer Nijboer had een vraag over de leefbaarheid. Hij vroeg: kan de minister gemeenten maximale beweegruimte geven om per straat te bekijken wat de leefbaarheid is? Niet alleen studenten zetten namelijk de leefbaarheid onder druk. Het is volgens de Huisvestingswet 2014 niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan de woningzoekende met het oog op behoud of bevordering van de leefbaarheid. Het sturen op het verdelen van woonruimte, met als grondslag de leefbaarheid, is een ernstige beperking van de vrijheid van vestiging; dit kan gemakkelijk leiden tot onrechtvaardige discriminatie tussen groepen mensen. Gemeenten kunnen de Rotterdamwet gebruiken om een dergelijke beperking te introduceren. Op grond van deze wet kan, op basis van meer waarborgen dan in de Huisvestingswet, woonruimteverdeling plaatsvinden op grond van leefbaarheid. Gemeenten kunnen regels over woonruimteverdeling wel stellen in specifieke gebieden in de stad, mits zij kunnen motiveren dat er in die specifieke gebieden schaarste bestaat. Dit is dus echt een schaarstewet, waar de Rotterdamwet een leefbaarheidswet is. Dat kan juist specifiek per straat of per gebied.

Kunnen we van het passend toewijzen door corporaties af? Ik denk dat we met name de mensen met lage inkomens, ofwel de corporaties die geld moeten overhouden voor het bouwen voor mensen met lage inkomens, niet helpen als we hier echt vanaf zouden stappen. Ik krijg wel, in toenemende mate, klachten van corporaties over het passend toewijzen. Mijn reactie daarop is altijd: hoe wil je mensen met lage inkomens dan voldoende huisvesten? Ga je dan alle huren van woningen elders in de stad aanpassen, om daarmee mensen met de laagste inkomens te huisvesten? Daarmee doe je dan afbreuk aan het investeringsvolume dat je nodig hebt voor je verduurzamingsopgave of je nieuwbouwopgave. Ik was bij Aedes afgelopen week. Ik kreeg daar de reactie: kan je nou eens kijken naar een verbreding hiervan? Zou je bijvoorbeeld niet alleen de huurlasten, maar ook de energielasten mee kunnen nemen? Zou je dus naar de totale woonlasten kunnen kijken? Dat geeft ons alweer meer speelruimte. Woningcorporaties hebben natuurlijk sowieso discretionaire ruimte in de omgang met het passend toewijzen.

Kortom, ik hoor dit vaker; het is niet nieuw voor me. Het is denk ik wel moeilijk om ervan af te stappen. Ik denk dat we daar heel veel mensen mee benadelen. Ik ben best bereid om daar met een open blik naar te kijken. Ik heb alleen nog geen écht praktische oplossing gevonden.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vind eerlijk gezegd eigenlijk alleen het perspectief van de huurder relevant. Relevant is natuurlijk alles in het leven. Maar daar was het passend toewijzen ook voor bedoeld; dat de huurder niet een te hoge huur moest betalen voor zijn inkomen, wat leidt tot armoede, schulden en dergelijke problemen. Het was niet zo bedoeld dat de verhuurdercorporaties te weinig inkomen krijgen als ze de huurwoningen van tegen de €800 niet aan de hogere inkomens kwijt kunnen; daar heb je ook weer die toeslag voor. Ik zou dus wel dat perspectief vanuit de huurder en de leefbaarheid voorop willen stellen, in plaats van het perspectief vanuit de "corporatiedoorrekeningsystematiek", zal ik maar zeggen; dat hoorde ik bij de minister.

Minister De Jonge:

Maar dat is uiteindelijk ook het belang van de huurder. Dat is altijd zo moeilijk. Je kunt niet tegen een corporatie zeggen: je moet er zijn voor de huurder, dus verlaag die huren nou. Als corporaties dan vervolgens te weinig ruimte over hebben voor verduurzaming, benadeel je weer andere huurders. Als corporaties te weinig ruimte over hebben voor nieuwbouw, benadeel je de volgende huurders weer; dan blijven mensen nog langer op zolder wonen. Kortom, uiteindelijk zal het besteedbare investeringsvolume — dat wordt natuurlijk wel degelijk door huurinkomsten bepaald — bepalend zijn voor het wel of niet voldoende kunnen tegemoetkomen van de huurders als corporatie. Voor hen is het dus wel echt een zero-sum game; je moet wel kiezen.

De heer Nijboer (PvdA):

Zeker, zoals alles in het leven en in de politiek. Daar zitten we op. Met de heer Smeulders heb ik destijds het Volkshuisvestingsfonds ... Dat gaat over leefbaarheid. Ik denk dat dit een van de grootste bedreigingen is voor gemengde wijken. Het steeds minder divers worden van wijken wordt mede door passend toewijzen heel onbedoeld toch die kant op geduwd. Dat zeggen woningcorporaties, de Woonbond, de Bond Precaire Woonvormen, eigenlijk iedereen zegt dat. Als je er loopt, zie je het zelf ook. Als dat dan geld kost, moeten we maar kijken of we daar geld voor kunnen vinden, zou ik zeggen. Maar ik zou het niet willen weghouden omdat het woningcorporaties mogelijk geld kan kosten.

Minister De Jonge:

Ik denk dat we het nog niet helemaal eens zijn. Ik ben wel bereid om daar met een open blik naar te kijken, ook op basis van de opmerking die ik vanuit Aedes heb gekregen. Dat is een. Twee. Laat het alsjeblieft een aanmoediging zijn om echt veel gemengder te gaan bouwen, zeker ook binnen de sociale voorraad.

De heer Grinwis vroeg: kan de minister expliciteren dat een experimenteerartikel in lijn is met de Huisvestingswet 2014? Een experimenteerartikel om af te wijken van de Huisvestingsverordening is in lijn met de Huisvestingswet indien de gemeenteraad een dergelijke bepaling opneemt in de verordening. Dat zal ik ook meenemen in de handreiking die we met de VNG zullen gaan opstellen.

Mevrouw Bromet vraagt: hoe wordt geborgd dat deze wet niet alleen zorgt voor een andere verdeling, maar dat er ook in algemene zin meer werk wordt gemaakt van betaalbaarheid? Dit is echt wel een verdeelwet in een schaarstesituatie die we natuurlijk heel graag willen oplossen. Want nogmaals, met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen bouwen is eigenlijk verreweg de beste oplossing voor de problemen die we hebben. Het punt is alleen: wat in tien jaar tijd is ontstaan, kun je niet in één jaar oplossen. Je zult daarvoor meer tijd nodig hebben. Gegeven dat verdrietige feit, zullen we ondertussen de verdeling op een zo eerlijk mogelijke manier — al wordt het nooit helemaal eerlijk — moeten maken. Daar beoogt deze wet aan bij te dragen.

Mevrouw Pouw-Verweij vraagt eigenlijk ook naar de bredere context. Zij zegt dat de lokale sturing op wonen ervoor zorgt dat lokale bestuurders de wereld aan problemen op hun bord krijgen en dat dat een keer ophoudt als er te weinig

woningen zijn voor te veel mensen. Ja, dat deel ik natuurlijk. Mevrouw Pouw-Verweij haalt daarbij ook de migratieontwikkelingen aan. Dat is natuurlijk ook een reden om opnieuw te kijken naar de migratiewetgeving en naar onze strategische migratieagenda, ook vanuit het kabinet, omdat je moet willen voorkomen dat de enorme bevolkingsgroei veel harder gaat dan je überhaupt zou kunnen bijbenen in het kader van het nieuw bouwen van woningen. Simpel gezegd: als er jaar op jaar meer mensen bij komen doordat er huizen bij komen, wordt het woningtekort natuurlijk niet kleiner, maar groter. Dat is een extra motivatie om met een migratieagenda aan de slag te gaan.

Mevrouw Bromet vroeg of deze wet nu niet voorziene negatieve effecten op de doorstroming heeft. Over vijf jaar gaan we de wet opnieuw evalueren, specifiek ook op het punt van deze wijziging. Dan zullen we ook de effecten van de wet in kaart brengen. Daarnaast brengen we in het WoonOnderzoek periodiek de doorstroming uit huur en uit koop in kaart. Zo kun je ook bijhouden of de doorstroming wordt bevorderd of niet. Ik ben voornemens om dat bij het volgende WoonOnderzoek — dat wordt eens in de twee jaar gedaan — opnieuw in kaart te brengen.

Mevrouw Pouw-Verweij vroeg: waarom geeft de minister de provincies een adviesrol bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening? "Dit is pure bureaucratie". Dat waren uw woorden; ik citeer u. Ik denk dat het meer is dan alleen bureaucratie. Ik denk dat het echt zinvol is. De provincies zijn namelijk toezichthouder op de huisvestingsverordening. Ik denk dat het heel zinvol is als de provincies even kunnen meekijken in de zin van: als je het zo opschrijft, kan ik ook toezicht houden. Het gaat over een uitbreiding van hun toezichtsrol. We hadden het net over definities en over hoe je het in een verordening zou kunnen opschrijven. Ik denk dat het echt heel zinvol is als de provincie meekijkt vanuit die rol. Tegelijkertijd wil je de gemeentelijke autonomie ook overeind laten. Dat betekent dat de gemeenteraad uiteindelijk de eindbaas is bij hoe die verordening eruit komt te zien. Daarmee neemt de gemeenteraad dus ook het risico dat iets onverbindend verklaard zou worden. De gemeenteraad heeft daar dus echt een hele serieuze en bepalende rol in, maar ik denk dat een toetsingsrol van de provincies als toezichthouder echt zinvol is.

Is de minister het ermee eens dat als er publiek geld wordt geïnvesteerd door middel van een koperskorting, dit moet terugvloeien naar betaalbare woningen? Dat vroeg de heer Boulakjar. Onlangs heeft de Kamer een amendement aangenomen dat voorziet in de financiering van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Daar is 40 miljoen euro voor beschikbaar. Daarbij heb ik als voorwaarde gesteld dat de maximaal toegekende korting €50.000 bedraagt om de risico's die starters lopen bij de toepassing van een verkoopinstrument te beperken. Die korting van €50.000 moet voor de helft bestaan uit een bijdrage van gemeenten of ontwikkelaars. Bij verkoop moet de korting worden terugbetaald en zal zij terugvloeien naar het fonds. Zo krijgen we dus een revolving fund. Bij de verdere uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zal ik kijken hoe ik een bijdrage van investeerders en andere marktpartijen aantrekkelijker zou kunnen maken.

Mevrouw Beckerman vroeg of ik kan uitleggen waarom alleen binnen gemeenten de schaarste mag worden verdeeld. Verdeling van schaarse woonruimte is belegd bij de

gemeenteraad. Alleen de gemeenteraad mag een huisvestingsverordening vaststellen. Daar is bewust voor gekozen omdat de gemeenteraad een politiek gekozen orgaan is. Dit behoort ook daar. Het probleem is — dat zien we nu ook bij het maken van de Wet regie op de volkshuisvesting — dat als je wil dat iets regionaal wordt afgestemd, dat het dan nog altijd een individuele gemeente is die de huisvestingsverordening mag vaststellen. Haal ik u door elkaar? Was het iemand anders? Onbegrijpelijk!

De voorzitter:

Het was in ieder geval niet een vraag van mevrouw Beckerman, maar u heeft de vraag wel beantwoord. Dat is mooi.

Minister De Jonge:

Terwijl u hier altijd zo'n onderscheidende rol speelt!

Hoe verhoudt dit wetsvoorstel zich tot het wetsvoorstel regie? Dit wetsvoorstel voert wijzigingen in die gericht zijn op de algemene werking van het stelsel van de Huisvestingswet. Met het wetsvoorstel regie wil ik de regie op de volkshuisvesting hernemen. Daarvoor wijzigen we verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, om ook een volkshuisvestingsprogramma te maken, zodat we ook kunnen sturen op twee derde betaalbaar bouwen, net zoals in de Vinex-tijd. Ik noem ook de Woningwet en de Huisvestingswet. Wat de Huisvestingswet betreft regel ik specifiek dat iedere gemeente verplicht een urgentieverordening moet hebben en dat urgent woningzoekenden regionaal evenwichtig moeten worden verdeeld. Dat wordt er anders in die Wet versterking regie volkshuisvesting. Kortom, het debat van vandaag gaat over de werking van het stelsel van de Huisvestingswet. In de Wet regie regel ik in de Huisvestingswet specifiek iets over urgente doelgroepen.

Mevrouw Van Dijk vraagt: hoe houden we de partijen, zoals de woningcorporaties, aan boord? De bouw van het type betaalbare woningen moet doorgaan; is er bijvoorbeeld doorbouwgarantie? Gemeenten zijn niet verplicht om betaalbare koopwoningen als schaars aan te wijzen en de bewoning daarvan toe te wijzen middels een huisvestingsvergunning. De wet maakt het alleen maar mogelijk. Het zal daarom niet leiden tot een daling van het aantal nieuwbouwwoningen, denk ik. Bovendien verwacht ik niet dat de maatregelen die gemeenten mogen nemen op basis van het wetsvoorstel de nieuwbouwproductie verder zouden kunnen beïnvloeden.

Dan kom ik op de vraag van mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

U heeft op dit punt nog wel een interruptie van mevrouw Van Dijk van het CDA.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Ik begrijp heel goed wat de minister zegt, maar mijn vraag was eigenlijk: wat gaan we op korte termijn aan de andere kant doen?

Minister De Jonge:

Oké. Heel erg veel. We gaan aan de andere kant heel erg veel dingen doen. Dat gaat bijvoorbeeld om de startbouwsubsidie, om het aanwijzen van locaties en daar ook meer juridische mogelijkheden voor maken in de Wet versterking regie volkshuisvesting, om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen waarover ik het zojuist had en om de nationale prestatieafspraken met de woningcorporaties om veel meer te gaan bouwen. Kortom, we gaan met meer regie en meer tempo meer betaalbare koopwoningen bouwen. Tegen de klippen op, zou ik willen zeggen. Want de tegenwind is ook fors natuurlijk; dat is de andere kant.

Mevrouw Beckerman zegt: waarom stuurt de minister aan op een tekort van 2%? Als u het zo zegt, klinkt het eigenlijk heel gek. Want je stuurt natuurlijk aan op het wegwerken van het tekort. Maar de vraag is: wanneer is het tekort eigenlijk weggewerkt? Daarvan zeggen eigenlijk alle woningmarkteconomen: als de woningmarkt in evenwicht is, namelijk als vraag en aanbod in evenwicht zijn. Wat gebeurt er als je verder zou gaan? Want 2% is natuurlijk een landelijk percentage. Er zouden dan regio's kunnen zijn waar de prijzen enorm kelderen en inzakken. Dus als je te veel bouwt, ben je de bestaande woningeigenaren eigenlijk op een geweldige manier aan het benadelen, in ieder geval in potentie. Dan heb je namelijk een overschot aan aanbod en je moet altijd iets van spanning houden op de vraag om te voorkomen dat de prijzen heel erg dalen. Dat is de algemene aanname van economen. Nou, tegen die tijd moeten we het debat nog maar eens hebben. Ik verwacht namelijk echt niet voor 2030 op dat punt te zijn, zeker niet zelfs.

De voorzitter:

Dank, misschien nog even het volgende voor de administratie. U heeft de amendementen beoordeeld. Dat gaat om het amendement op stuk nr. 6 van mevrouw Beckerman en het amendement op stuk nr. 11 van de heer De Groot c.s. U heeft daarbij het oordeel nog niet uitgesproken, maar dat konden we wel een beetje aanvoelen.

Minister De Jonge:

Dat is weer zo pijnlijk, want dan moet ik zeggen dat ik het amendement van mevrouw Beckerman ontraadt en dat ik ook het amendement van de heer De Groot en de heer Boulakjar ontraadt.

De voorzitter:

En de rest hadden we binnen.

Minister De Jonge:

Het klinkt zo ongezellig allemaal. Jammer.

De voorzitter:

Ja, dit einde is zonde, maar u heeft nog een kans want we gaan door naar de tweede termijn.

Minister De Jonge:

Goed zo.

De voorzitter:

Ik kijk allereerst weer naar de heer Nijboer van de PvdA.



De heer Nijboer (PvdA):

Dank, voorzitter. Ik ga geen argumenten herhalen. Er is uitgebreid gewisseld. Ik denk dat het debat goed verhelderend was. Ik hoop oprecht dat D66 zich uit het rechtse kamp weet te ontworstelen, want het is echt van belang dat mensen met lage en middeninkomens ook een kans krijgen als kopers. De keuzevrijheid om je huis voor de hoogste prijs te verkopen, is geen fundamenteel mensenrecht en in dit land is het wel een grondrecht om betaalbaar te wonen. Ik vind dat dit laatste zwaarder moet wegen.

Ik heb nog één opmerking richting de minister en die gaat over het passend toewijzen. Daar heb ik echt wel blijvende en grote zorgen over. Ik had daar een stevige motie voor gemaakt, maar mevrouw Beckerman kwam vandaag met een hele constructieve, ietwat minder stevige motie en toen dacht ik: ah, dan ga ik daar gewoon onder staan. Ik hoor de minister "een slappe motie" zeggen en zo heb ik die motie ook genoemd, maar die gaat wel de goede richting in. We komen daar toch nog wel op terug. Ik denk namelijk echt dat we daar wel een keer vanaf moeten, want het gaat niet goed zo.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Grinwis van de Christen-Unie.



De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Ik vond het een mooi debat, een fundamenteel debat, een debat waarvoor je de politiek in gaat. Het gaat ergens om. We komen op voor mensen die buiten de boot vallen en het eigenlijk kunnen vergeten om een eigen woning te kopen in de omgeving waar ze zijn opgegroeid. Tegelijkertijd kan het ook tot mooie botsingen leiden. Dat is alleen maar mooi. Het is mooi om met elkaar de argumenten te wisselen.

Ik denk dat helder is geworden dat, als er al sprake is van inbreuk op het eigendomsrecht, dat buitengewoon beperkt is en sowieso veel beperkter dan veel andere inbreuken op het eigendomsrecht die andere wetten maken, bijvoorbeeld de opkoopbescherming of al die andere wetten die de minister in zijn antwoord heeft genoemd.

Dank aan de minister. Aan het einde van zijn termijn heeft hij gereageerd op de experimenteerbepaling en op de vraag of die geëxpliciteerd gaat worden. Dat scheelt mij weer een motie. Die motie ga ik dus niet indienen. Ik heb nog wel de vraag of het hanteren van kan-bepalingen daar ook onder valt en of hij dat dan ook expliciteert. Mag ik dat ook als toezegging noteren, is mijn vraag aan de minister.

Dan heb ik nog een motie samen met collega Nijboer voor het geval het amendement het onverhoopt niet haalt. Dat amendement passen we overigens aan van vijf naar drie jaar; ik weet niet of dat al is rondgedeeld. Dat doen we om

de spanning te verminderen. Wie weet beweegt dat de minister tot een "mwah, zo maar doen, oordeel Kamer". Onze motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gemeenten hun huisvestingsverordeningen moeten onderbouwen met een onderzoek naar de schaarste aan woonruimte in hun gemeente;

overwegende dat het evaluatierapport van de Huisvestingswet 2014 stelt dat de mate van onderbouwing per gemeente sterk verschilt en er behoefte bestaat aan heldere richtlijnen omtrent indicatie van schaarste(gebieden) vanuit de rijks-overheid;

overwegende dat het wetsvoorstel Wijziging Huisvestingswet 2014 de grond van leefbaarheid als onderbouwing van een huisvestingsverordening toevoegt, waarbij de effecten van woonruimtevoorraadbeheer op de leefbaarheid van de openbare ruimte in kaart gebracht moeten worden;

verzoekt de regering te komen tot heldere en eenvoudig hanteerbare richtlijnen om schaarste aan woonruimte en leefbaarheid aan te tonen om te dienen als grond voor een huisvestingsverordening,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Nijboer.

Zij krijgt nr. 13 (36190).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik hoop eigenlijk dat we na de stemming kunnen zeggen dat dit wetsvoorstel ontegenzeggelijk bijdraagt aan het eerlijker verdelen van de woonruimte, het betaalbaar houden van koopwoningen en het bouwen aan gemeenschappen. Wie kan daar nou tegen zijn? Ik hoop dat het straks met een grote meerderheid en zonder schadelijke amendementen wordt aangenomen.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan gaan we naar de heer De Groot van de VVD.



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

Voorzitter. Ik weet niet precies waar de heer Grinwis met zijn laatste opmerking op doelde. Ik voelde een beetje aan waar die misschien over zou gaan. Laten we dit debat op die manier ook maar een beetje afronden.

We hebben inderdaad een mooi, fundamenteel debat gevoerd. Als ik voor mezelf spreek, denk ik dat het niet nodig is om die hele fundamentele discussie opnieuw te voeren. Ik denk dat we wel geproefd hebben waar de verschillen zitten.

Ik kan het niet helemaal eens zijn met de uitleg van de minister over dat iedereen die dat wil nog steeds datgene kan kopen wat hij wil, terwijl de groep verkleind wordt. Daar komen we met z'n tweeën niet uit, maar we hebben het debat met elkaar wel gevoerd. Dat is het punt van de VVD, en de reden dat we een amendement hebben ingediend.

In de eerste termijn heb ik toegezegd om nog één motie in te dienen. Die heb ik hier. Die ga ik dus voorlezen en daarmee besluit ik mijn tweede termijn.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het personeel van Defensie de komende jaren groeit;

overwegende dat een groot deel van de militairen voor ten minste drie jaar verbonden is aan een Defensielocatie;

overwegende dat het wenselijk is om passende huisvesting voor militairen te zoeken in de buurt van Defensielocaties;

constaterende dat het beroep van militair niet standaard wordt meegenomen als een vitaal beroep binnen de Huisvestingswet 2014;

verzoekt de regering in gesprek te gaan met gemeenten over waar in de nabijheid een Defensielocatie is of wordt gevestigd en het beroep van militair binnen de lokale huisvestingsverordening van desbetreffende gemeente op te nemen als vitaal beroep,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot en Valstar.

Zij krijgt nr. 14 (36190).

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik snap het niet. We hebben een debat. Je stelt vragen aan de minister. Die geeft antwoorden waarin hij eigenlijk precies zegt wat je bedoelt. Waarom dien je dan toch nog een motie in?

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

Omdat het voor de VVD heel erg belangrijk is dat de gesprekken die met de gemeenten moeten plaatsvinden, ook daadwerkelijk gaan gebeuren. Voor de VVD is het ontzettend belangrijk dat, hoewel er in alle stukken heel vaak voorbeelden van vitale beroepen worden genoemd, militairen daarin heel vaak ontbreken. Ik heb de motie in de eerste termijn al aangekondigd en ze is ook symbolisch. Daarom wil ik 'm nu graag indienen. Ik snap uw vraag, hoor, maar dat is het antwoord.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Is dat dan een gebrek aan vertrouwen in de minister of in de decentrale overheden?

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

Geen van beide.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan mevrouw Pouw-Verweij van JA21.



Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Voorzitter. De Kamer heeft een scherp, goed en inhoudelijk debat gevoerd over een belangrijk onderwerp. Ik heb ervan genoten hoe we inhoudelijk met elkaar van mening kunnen verschillen en elkaar intensief kunnen bevragen op een onderwerp dat ertoe doet. Ik denk dat we vandaag bewezen hebben dat we meer kunnen dan elkaar alleen bestoken met oneliners. Dat is mooi. Ik zou zelfs het woord "eloquent" kunnen gebruiken.

Wat mijn fractie betreft moet elke inbreuk op het eigendomsrecht zorgvuldig worden gewogen, niet omdat we het eigendomsrecht verabsoluteren, maar omdat we vinden dat elke inbreuk ook als zodanig moet worden gekwalificeerd en niet, zoals de Raad van State met zorg constateert, moet worden weggewuifd. Dat is een terechte zorg, zoals dit debat vandaag weer laat zien.

Als ik terugkijk op de eerste termijn, kom ik tot de conclusie dat het jammer is dat sociale koop en sociale huur aan elkaar zijn verbonden. Een particuliere woningeigenaar heeft nou eenmaal een andere rol en positie dan een woningcorporatie. Nu komt in onze ogen het goede van de wijziging van de Huisvestingswet, namelijk een toenemende vrijheid voor de gemeenten, in de schaduw te staan van de grote aarzelingen bij de beperking die aan particuliere woningverkopers wordt opgelegd. Ik ben dan ook erg benieuwd hoe de nota van wijziging van de minister eruit komt te zien. Het gaat dan om zijn voorstel over guidance of richtlijnen voor de verkoopgrens in relatie tot het inkomen. Ik kan niet beloven dat dit mijn fractie over de streep zal trekken, maar ik ben in ieder geval wel benieuwd.

Tot slot keer ik terug naar het begin van het debat, naar de context. Zoals we Kamerbreed beseffen, is het sturen op de millimeter uit nood geboren. Wanneer in dit land voldoende en betaalbare woningen zouden worden gebouwd, zouden we van een Huisvestingswet geen hoofdzaak hoeven maken. In een markt die werkt, heeft een overheid niet in te grijpen. Ik hoop dat we die markt weer laten werken en dat een gezonde woningmarkt prioriteit heeft. Ronald Reagan kon al die grapjes over de Sovjetunie maken omdat de sturing van de overheid daar hopeloos vastliep.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u. Dan geef ik het woord aan de heer Boulakjar van D66.



De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter, dank. Het was een goed en bij vlagen inderdaad eloquent debat. Het is wel jammer dat je in een rechts kamp wordt gedreven als je opkomt voor de normale huiseigenaar.

Voorzitter. D66 staat achter de intentie van de minister om de Huisvestingswet aan te passen om meer kansen te creëren voor woningzoekenden en daarvoor meer huurwoningen en nieuwbouwwoningen te realiseren. Maar in onze vurige ambitie om meer betaalbare koopwoningen te realiseren mag er niet zomaar getornd worden aan het recht en de keuzevrijheid van gewone huiseigenaren. De minister heeft vandaag met verve zijn plan verdedigd, mijn oprechte complimenten daarvoor. We zullen met een open blik kijken naar zijn nota van wijziging, zonder beloftes, zoals mevrouw Pouw-Verweij ook aangaf.

Ik had nog twee moties, maar ik zal er een niet indienen, ook gezien de tijd. Die zal ik voor een ander debat bewaren. Ik heb dan dus één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen;

overwegende dat de bouw van betaalbare woningen moet worden gestimuleerd;

verzoekt de regering te sturen op maatregelen, zoals bijvoorbeeld een antispeculatiebeding, die nieuw te bouwen koopwoningen beschikbaar en betaalbaar houden voor mensen met een middeninkomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar, Inge van Dijk, Peter de Groot en Grinwis.

Zij krijgt nr. 15 (36190).

Dank u. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Dijk, van het CDA.



Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dank je wel, voorzitter. En dank aan de collega's voor dit debat. Uit het debat blijkt maar weer dat fundamentele verschillen soms te overbruggen zijn, maar soms ook niet. Dat kan op basis van argumenten. Maar heel de Kamer weet elkaar wel te vinden in het belang van het bouwen van betaalbare woningen voor onze starters, onze lagere inkomens en onze middeninkomens. Ik zie dan ook erg uit naar toekomstige debatten hierover. Ik hoop heel hard met elkaar aan dezelfde kant van het touw te kunnen blijven trekken.

Dank je wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan tot slot mevrouw Beckerman, van de SP.



Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. Het was inderdaad een mooi debat. Tegelijkertijd blijft natuurlijk altijd hangen: in gelul kun je niet wonen, maar in een eloquent debat ook niet. Ik vind het volgende bij deze wet heel lastig. We verdelen schaarste. Dat is duidelijk. We hopen dat een aantal mensen die nu verliezers zijn, winnaars worden. Maar wie zijn precies de verliezers van deze wet? Daar komen we heel moeilijk achter. Wie blijft de dupe van die grote schaarste? We weten namelijk welke groepen we allemaal willen helpen. Tegelijkertijd blijven er ook groepen bestaan — daarom haalde ik het voorbeeld van Joey aan — die niet zo zichtbaar zijn, maar die in de praktijk wel geconfronteerd worden met zo'n probleem. Natuurlijk lossen we dat alleen maar op door het woningaanbod te vergroten. Dat geldt zeker voor de sociale huur. Het is mooi dat mijn voorstel briljant werd genoemd, maar daarna werd het toch ontraden.

En daarom, voorzitter, wat de heer Nijboer al typeerde als twee slappe moties. Nou, daar kan natuurlijk alleen maar een jubelend "oordeel Kamer" op komen van de minister. Ik ga ze dus zo optimistisch en hoopvol mogelijk voorlezen. Die moties zijn echt heel mooi, minister.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat geen enkele evaluatie heeft kunnen aantonen dat toepassing van de artikelen 8 en 9 van de Rotterdamwet effect hebben gehad op het doel van de wet, namelijk het vergroten van de leefbaarheid;

constaterende dat deze onderdelen volgens de regering weliswaar konden leiden tot indirecte discriminatie, maar dit objectief gerechtvaardigd zou zijn mede vanwege het legitieme doel, geschiktheid, subsidiariteit en proportionaliteit;

overwegende dat niet is aangetoond dat het doel is behaald;

overwegende dat het (indirecte) effect van de toepassing van de Rotterdamwet op specifieke groepen op basis van ras, huidskleur of nationale of etnische afkomst nimmer onderwerp is geweest van monitoring en evaluatie;

verzoekt de regering een onafhankelijk gezaghebbend instituut, zoals het College voor de Rechten van de Mens, advies te vragen of dit middel van indirect onderscheid objectief gerechtvaardigd is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Boulakjar.

Zij krijgt nr. 16 (36190).

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik dacht: de minister gaat heel mooi blij zijn. Maar dat valt nog tegen. Nou ja, dan probeer ik het nog een keer.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de passendheid van een woning niet enkel gebaseerd is op inkomen en huishoudsamenstelling;

overwegende dat een woning moet voelen als een thuis in een prettige en veilige leefomgeving met voorzieningen zoals gemeenschappelijke ontmoetingsruimten, (zorg)buurthuizen, groen, openbaar vervoer, winkels voor primaire levensbehoeften, onderwijs en werk in de buurt die essentieel zijn voor de verdere ontwikkeling van jezelf en je gezin;

verzoekt de regering het systeem van passend toewijzen nader te onderzoeken rekening houdend met bovenstaande leefomgevingsaspecten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Grinwis en Nijboer.

Zij krijgt nr. 17 (36190).

Dank u wel. We gaan vijf minuten schorsen en dan komen we terug bij de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

We vervolgen met de tweede termijn van de kant van het kabinet en daarvoor geef ik het woord aan de minister.



Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Om te beginnen een overzichtelijk bosje moties, dan een enkele vraag en tot slot zal ik misschien nog even wat preciezer mijn toezegging voor een nota van wijziging uitspellen, zodat u zich daar alvast op kunt verheugen. Want die komt eraan, nog voor de stemmingen!

De moties. Het oordeel over de eerste motie, de motie op stuk nr. 13 van de heer Grinwis en de heer Nijboer, laat ik aan de Kamer. Ik vind het een begrijpelijk verzoek. Eigenlijk gaat het over het makkelijker maken van het onderbouwen van de schaarste en het daarmee minder voederen van allerlei adviesbureaus, die om hun vele werk te kunnen doen alleen maar goede ambtenaren bij gemeenten aan

het wegg kopen zijn. Dus dan stimuleren we ook dat nog eens een keer niet. Ook om die reden ben ik voor deze motie.

Dan de tweede motie, de motie van de heer Valstar en de heer De Groot op stuk nr. 14. Deze motie gaat over de militairen en het oordeel over deze motie zou ik ook aan de Kamer willen laten. Het wordt namelijk mogelijk voor gemeenten om met deze wet defensiepersoneel aan te wijzen als een vitaal beroep. Ook in de handreiking van de VNG zal ik dit verankeren.

De motie op stuk nr. 15 van Boulakjar, Van Dijk, De Groot en Grinwis verzoekt de regering te sturen op maatregelen, zoals bijvoorbeeld een antispeculatiebeding. Dat kan in de anterieure overeenkomsten en ik denk dat dat ook best wel goed is. Ik maak er nog wel een kanttekening erbij: soms wordt dat zo ruig gedaan dat het weer leidt tot een vrij ingewikkelde stapeling in het kunnen bouwen. Dat betreft overigens niet zozeer het antispeculatiebeding als wel allerlei verlangens over waar die koopwoningen allemaal aan zouden moeten voldoen. Ze moeten dan bijvoorbeeld én heel betaalbaar én heel groot zijn. Soms kan het ook niet uit en daarom wil ik dus wel met gemeenten in gesprek blijven over het ook een beetje dimmen in de stapeling van eisen. Maar dit zou ik kunnen doen en dus laat ik het oordeel aan de Kamer.

De vierde motie is de motie van het lid Beckerman op stuk nr. 16. Ik vond het niet zozeer een slappe motie en dat zou ik er dus ook niet van willen maken. Ik vind het alleen niet zo'n hele goede motie en daarom ontraad ik 'm. Dat heeft een paar redenen. Eén. De Rotterdamwet is al geëvalueerd. De evaluatie van het RIGO moet nog richting Kamer en die zal ik ook richting Kamer doen. Dat is één. Twee. Er is al jurisprudentie, namelijk bij het Europees Hof. Het Europees Hof heeft al een uitspraak gedaan en ik zie helemaal geen toegevoegde dat het College voor de Rechten van de Mens zich er nog een keer over buigt. Dus volgens mij is dit echt niet nodig. Dus ik ontraad deze motie.

Dan de motie op stuk nr. 17. Die zou ik ook niet per se een slappe motie willen noemen, maar ik zou 'm alleen wel willen inruilen voor een sterke toezegging. "Het systeem van passend toewijzen te onderzoeken in het kader van bovenstaande leefomgevingsaspecten": dat systeem van passend toewijzen heeft eigenlijk helemaal niet zo veel betrekking op die leefomgevingsaspecten. Daar gaat het dus ook niet echt om. Waar gaat het wel om? Naar mate de tijd verstrijkt en je steeds langer met dat passend toewijzen bezig bent en naarmate de nieuwbouw te traag gaat en het verder mengen van wijken in hun samenstelling en de daadwerkelijke fysieke samenstelling eigenlijk te traag gaan, heeft het passend toewijzen een negatief effect op de leefbaarheid in wijken door de eenzijdige samenstelling van wijken. Dat is het punt van de corporaties. De echte oplossing is snel meer bouwen, maar dat gaat niet altijd snel genoeg. Dus dat is de echte oplossing die vaak te ver weg is.

Wat ik eigenlijk zou willen doen, is deze misschien toch wel wat slappe motie omruilen voor een sterke toezegging, namelijk dat ik met corporaties in gesprek ga, zonder dat hele systeem op de helling te willen gooien. Ik ga dan met de corporaties in gesprek over mogelijkheden voor aanpassingen die daadwerkelijk helpend zouden kunnen zijn op de korte termijn. Dus dat gesprek ga ik aan en daar bericht ik u over, zodat we daarna het debat kunnen vervolgen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is een mooie toezegging en het is semantisch natuurlijk slim om te doen alsof het een verdergaande toezegging is. Maar het sluit de motie verder niet uit, want volgens mij kunnen we ook best wel wat fundamenteeler kijken naar het systeem. Prima dus dat de minister op de korte termijn wil kijken, maar in de motie zeggen we: kijk daar ook wat fundamenteeler naar en ook meer naar de langere termijn. Dus volgens mij een prima toezegging én een prima motie.

Minister **De Jonge**:

Dan doen we het toch zo. Dan gaat u stemmen over de motie, die ik bij dezen ontraden heb. En dan doe ik sowieso mijn toezegging. Dan kunnen we altijd nog naar aanleiding van de uitkomst van die toezegging het debat vervolgen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Misschien kunnen we van "ontraden" "oordeel Kamer" maken door de motie wat aan te scherpen door te zeggen dat er eind dit jaar hom of kuit moet zijn. Dat is natuurlijk ook gevaarlijk, maar ...

Minister **De Jonge**:

Als het dan maar geen kuit wordt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit moet ik niet doen. Dit moet ik niet doen.

(Hilariteit)

De **voorzitter**:

Herpak uzelf, meneer Grinwis.

Minister **De Jonge**:

Ik vond de motie zelf wat minder slap dan deze interruptie, eigenlijk.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hilariteit alom in deze zaal. De vraag is wel ... Want dit rondje met de woningcorporaties kennen we ook wel een beetje. Woningcorporaties hebben de ruimte om buurtgericht toe te wijzen, zoals ik het dan noem, dus met oog voor de buurt en oog voor de context, om te voorkomen dat er allemaal portieken met een gebrek aan draagkracht ontstaan. Wat gaan we dan concreet anders doen? Wat is de inzet van de minister bij die gesprekken? Want uiteindelijk willen we gewoon dat de corporaties alle ruimte echt gaan benutten en dat er misschien wel meer ruimte komt, zodat nog meer voorkomen wordt dat we in sommige oude volkswijken aan gettovorming doen.

Minister **De Jonge**:

De afgelopen jaren is het loket eigenlijk gewoon dicht geweest voor observaties over passend toewijzen. Waarom? Omdat het systeem van passend toewijzen een hele belangrijke reden had, namelijk zorgen dat mensen met lage inkomens terecht kunnen in de goedkoopste woningen en zorgen dat je de goedkoopste woningen dus niet

opmaakt aan mensen die eigenlijk ook een duurdere woning zouden kunnen betalen. Dan komen de mensen met de laagste inkomens namelijk in de problemen, ofwel een corporatie moet heel veel gaan bijlappen; dat is uiteindelijk ook weer ten nadele van de buurt. Het systeem van passend toewijzen is dus een intelligent systeem.

Daarnaast is het ook een noodzakelijk systeem wat betreft staatssteunkaders. Europa vraagt dat ook van ons. Europa gunt ons staatssteunruimte en vraagt dit ook. Dat is de basis. Daarom is het loket zo dicht geweest, om er iets anders in te doen. Daarnaast werd de noodzaak minder gevoeld, omdat het systeem van passend toewijzen nog niet zo heel erg lang gold. Het effect daarvan op de eenzijdige samenstelling van wijken was dus nog niet zo heel erg groot. Daarnaast is er inderdaad discretionaire ruimte voor woningcorporaties. Dat is de basispositie die het departement altijd heeft ingenomen. Ik vind dat een verstandige basispositie.

Maar ik vind ook dat ik open moet staan voor signalen van woningcorporaties, zeker als zij zeggen: niet het hele systeem hoeft op de helling, maar er zou best op een andere manier naar gekeken kunnen worden, bijvoorbeeld door te kijken naar de totale woonlasten en de energierekening daarin mee te nemen, want een lage huur in een slechte wijk en met een hele hoge energierekening leidt toch wel degelijk tot een beperking in de rest van het besteedbaar inkomen van mensen met een laag inkomen; kortom, kijk daar nou iets creatiever naar.

Mijn toezegging is dat ik met die corporaties aan de slag ga, niet om het hele systeem op de helling te gooien — want ik denk dat we dan echt meer weggooien dan ons lief is — maar wel om te kijken welke ruimte corporaties hebben en of zij niet eigenlijk meer ruimte nodig zouden hebben. Dat is mijn toezegging. Daar wil ik het ook echt graag bij houden, omdat ik niet kan overzien welke kameel er achter de neus vandaan komt, die ik dan naar binnen trek.

De voorzitter:

Dat is een mooie afsluiting, dacht ik zo.

Minister De Jonge:

Nee, want we gaan het amendement nog behandelen, maar niet dan nadat ik nog één vraag van de heer Grinwis heb beantwoord, namelijk: kan de gemeenteraad ook een kanbepaling in de huisvestingsverordening opnemen? Ja, dat kan.

Tot slot de nota van wijziging. Ik vind echt dat we een goed debat hebben gehad. Ik denk dat we het op het niveau van de inhoud eigenlijk hartstikke eens zijn: we hebben ruimte te bieden aan middeninkomens. Gegeven het feit dat die schaarste nog even bij ons blijft, zullen we die schaarste eerlijk moeten verdelen. Natuurlijk zullen we met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen moeten bouwen, maar die schaarste is daarmee niet morgen weg, niet volgend jaar weg en ook niet over drie of vier jaar. We zullen de schaarse ruimte dus eerlijk moeten verdelen en middeninkomens, leraren, verpleegkundigen en dorpsgenoten daarin meer kans moeten bieden dan we tot op heden hebben gedaan.

Als we dat nou willen en de gemeenten van ons vragen om ze weer de mogelijkheid te geven die ze tot en met 2014 hadden, omdat ze die zo hard nodig hebben, dan zou ik echt willen vragen om dat amendement nog eens opnieuw te wegen. Want als dat amendement zou worden aangenomen, beperken we al die mogelijkheden, die we willen en waarmee we gemeenten graag tegemoet willen komen, tot 10% van de betaalbare koop. Tot 10%. Dus kijk nou nog eens een keer naar dat amendement. Ik hoop echt dat het niet wordt aangenomen. Ik zou het echt een verslechtering vinden van het voorliggende wetsvoorstel. Ik vind ook dat het afbreuk zou doen aan de belofte die wij hebben te doen aan middeninkomens.

Voorzitter. Dat gezegd hebbende, ga ik nog even kijken naar de nota van wijziging, want ik heb op één punt gemerkt dat er op heel veel plekken toch onduidelijkheid is over wat we met dit voorstel hebben bedoeld. Het gaat dan met name over de vraag of de voorrangsregels ook voor de bestaande koop zouden gelden. Het zijn natuurlijk niet de voorrangsregels, maar de absolute criteria, dus de inkomensregels. Die gelden voor de bestaande koop. Ik moet dat, denk ik, echt verhelderen in het wetsvoorstel zelf. Dat is een onderdeel waarop ik een nota van wijziging zal indienen. Het andere onderdeel van diezelfde nota van wijziging gaat over de guidance die we aan gemeenten moeten geven ten aanzien van welke inkomensgroepen nu horen bij de categorieën die je aanwijst in het teken van betaalbare koop. Die twee elementen wil ik in de nota van wijziging verwerken. Die is voor de stemmingen bij u, zodat we een helder wetsvoorstel ter stemming voorleggen dat ook door iedereen op de goede manier wordt begrepen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat is helder, alleen heb ik nog een vraag. In de memorie van toelichting stond dat het criterium van lokale binding ook van toepassing is op de sociale koop. Uit de wetstekst was dat niet helemaal helder. Zegt de minister hier: ik ga in de nota van wijziging het aspect van sociale binding bij sociale koop eruit slopen?

Minister De Jonge:

Nou, nee. Voor de sociale koop, dus de bestaande woningen ... Voor sociale koop nieuwbouw geldt die bindingseis wel, maar voor bestaande woningen, voor bestaande sociale koop onder 355.000 gelden alleen de absolute criteria. Daar gelden niet de voorrangscriteria voor, maar alleen de absolute criteria. Stel dat dit misverstand zich voordeed bij een enkele fractie of een enkele krant, dan had ik nog kunnen zeggen: het stond er toch duidelijk? Maar ik hoor dit misverstand zo vaak terug dat ik denk dat het eerlijk gezegd ook wel aan de uitleg heeft gelegen. Dat moet ik mij als ex-schoolmeester natuurlijk aantrekken. Ik ga zorgen dat ik dat verhelder, opdat wij duidelijke wetten aannemen die niet tot misverstanden kunnen leiden.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Oké, helder, maar dat is in die zin een enorme beperking als je ervan bent uitgegaan dat die sociale binding ook op sociale koop zag. Maar dan was inderdaad de vraag hoe je stuur op die 50%.

Minister **De Jonge**:

Ja, precies. Het is praktisch niet uitvoerbaar. Ik zou het wel willen, maar het is praktisch niet uitvoerbaar.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Daar zat ik dus ook mee te worstelen, maar bij dezen is dat opgehelderd. Nog een vraag. De minister heeft net een goede motie ontraden omdat hij bang is voor een kameel.

De **voorzitter**:

Kort, echt. We hebben dit gehad.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee, ik heb een vraag over een amendement dat is aangepast. Collega Nijboer en ik hebben zojuist van een kameel een muis gemaakt in het amendement op stuk nr. 12. Dan is mijn vraag: wordt de appreciatie dan oordeel Kamer?

Minister **De Jonge**:

O, jee, ik heb dat niet gezien. Ik heb deze darwinistische ontwikkeling ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Van vijf naar drie jaar.

Minister **De Jonge**:

Laat ik het zo zeggen: ik moet toch nog een nota van wijziging sturen, dus er moet nog een briefje richting de Kamer. Ik ga dit even wegen en ook even met een bosje juristen bespreken. Als men dit aandurft, dan durf ik het ook. Maar als dit een risico vormt voor het eventueel onverbindend verklaren van de wet, dan doe ik het niet.

De **voorzitter**:

Ik denk dat ik de minister mag bedanken.

Minister **De Jonge**:

Voorzitter, die dank is wederzijds!

De **voorzitter**:

Zeker. Ik dank de minister, ik dank de Kamerleden voor het mooie debat, evenals de mensen die het allemaal mogelijk hebben gemaakt.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

De volgende mensen staan al te trappelen om een initiatiefwetsvoorstel te gaan behandelen. We gaan even schorsen en succes voor het vervolg.

De vergadering wordt van 20.36 uur tot 20.41 uur geschorst.

Voorzitter: Kamminga