

## 9

# Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en enkele andere wetten

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen ( 35517 ).**

**De voorzitter:**

Aan de orde is de behandeling van het wetsvoorstel 35517, Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan mevrouw De Boer. Zij zal het woord voeren namens de fractie van GroenLinks.



**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Dank, voorzitter. In 2015 werd de Woningwet gewijzigd. Mede naar aanleiding van een aantal schandalen bij woningcorporaties die er enorme beleggingsportefeuilles op na bleken te houden, zich bewogen op de commerciële woonmarkt en hun bestuurders wel erg royaal beloonden, kwam er gedetailleerde regelgeving die de taken en bevoegdheden van corporaties beperkten en het toezicht aanscherpten. Dat was nodig en het heeft gewerkt, zo blijkt ook uit de evaluatie. Uit diezelfde evaluatie blijkt ook dat de regelgeving op punten te gedetailleerd en te beperkend was. Het huidige wetsvoorstel is gebaseerd op die evaluatie en regelt dat woningcorporaties weer wat meer armslag krijgen om hun maatschappelijke taken uit te voeren en dat er op gemeentelijk niveau meer maatwerk mogelijk wordt.

Ik wil beginnen met de minister een compliment te maken dat ze de bevindingen uit de evaluatie daadwerkelijk heeft omgezet in wetgeving. Dat gebeurt namelijk niet altijd, helaas. Ik noem de Rotterdamwet, waarvan uit evaluatie is gebleken dat deze niet effectief is en de nodige juridische voetangels en klemmen kent. Kan de minister uitleggen waarom die evaluatie niet tot een wetswijziging of intrekking van de wet heeft geleid en de evaluatie van de Woningwet wel? Ik ga ervan uit dat de minister, gezien haar demissionaire status, die wetswijziging niet meer in gang gaat zetten, maar ben wel benieuwd of de vraag of de Rotterdamwet ingetrokken of gewijzigd zou moeten worden, onderdeel is van het formatiedossier vanuit haar departement.

Terug naar het voorliggende wetsvoorstel. De fractie van GroenLinks kan zich vinden in de voorgestelde vereenvoudigingen, de herziene regels met betrekking tot de gover-

nance, de uitbreiding van de ruimte voor lokaal maatwerk, de verruiming in het passende toewijzen aan ouderen met vermogen, de algemenere formulering van de regelgeving rondom DAEB en niet-DAEB en de verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Op dat laatste kom ik straks terug.

Waar mijn fractie zich niet in kan vinden, is de bij amendement-Koerhuis toegevoegde verlenging van de termijn voor tijdelijke verhuur van twee naar drie jaar. Wij krijgen veel signalen dat de tijdelijke verhuur vooral negatieve effecten heeft, vooral op de woonzekerheid. Wij vinden het onbegrijpelijk dat de Tweede Kamer in meerderheid voor verlenging van de termijn heeft gestemd zonder de evaluatie van de tijdelijke verhuur af te wachten. Die evaluatie zou er ongeveer nu moeten zijn. Is deze er al? Zo nee, wanneer komt die?

Ik hoor overigens geluiden dat een aantal fracties in de Tweede Kamer inmiddels spijt heeft van hun steun aan dit amendement of op dit moment anders zou stemmen. Vandaar ook mijn vraag: ziet de minister mogelijkheden om, mede in het licht van de evaluatie en de mogelijk gewijzigde opinie in de Tweede Kamer, te bewerkstelligen dat het onderdeel van de wet dat de termijn voor tijdelijke verhuur verlengt later dan wel niet wordt ingevoerd?

Een ander amendement dat in de Tweede Kamer is aangenomen, verwelkomen wij juist. Dat is het amendement-Dik-Faber dat een hoofdstuk aan boek 7 van het BW toevoegt waarin de mogelijkheden voor opkoopbescherming wordt geregeld, waarbij gemeenten een zelfbewoningsplicht kunnen voorschrijven bij de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen. Het is wat ons betreft ook goed dat gemeenten zelf mogen bepalen wat ze beschouwen als goedkope en middenhuur, want dat verschilt nogal per gemeente.

Dan de duurzaamheid. Het is een goede zaak dat de woningcorporaties in de toekomst mogen investeren in duurzaamheidsmaatregelen, ook als er niet alleen aan hun eigen huurders wordt geleverd. Corporaties mogen ook energie die wordt opgewekt op of aan hun bezittingen terugleveren aan het net en ze mogen met het vastgoed in hun bezit deelnemen in energiecoöperaties. Dankzij het aangenomen amendement-Smeulders is duurzaamheid ook toegevoegd aan de kerntaken van de woningcorporaties. Kan de minister aangeven wat de praktische betekenis daarvan is? Betekent het bijvoorbeeld dat er duurzaamheidsafspraken gemaakt kunnen worden in de lokale prestatieafspraken? Kunnen gemeenten ook buiten de prestatieafspraken om woningcorporaties gaan verplichten al hun nieuwbouw en hun bestaande bouw te gaan voorzien van zonnepanelen?

Tot slot heb ik nog een algemene vraag over het woonbeleid. De wooncrisis sleept zich voort, en er lijkt nog weinig verbetering te komen. Ik wil daarom ook vandaag toch weer de vraag stellen hoe de minister ervoor gaat zorgen dat er voldoende aanbod van sociale en middenwoningen komt, zodat het grondrecht op wonen niet volstrekt illusoir wordt.

Is het in dit verband wel wenselijk om corporatiewoningen te kunnen verkopen? Dit blijft ook onder de voorliggende wet mogelijk. Zou het niet veel wenselijker zijn om nu eindelijk een keer van die verhuurderheffing af te komen? Bijna

alle partijen willen dit. De afschaffing van deze heffing zou echt een impuls kunnen geven aan het realiseren en betaalbaar houden van het woningaanbod van corporaties.

Afschaffing zou in principe kunnen plaatsvinden in de volgende begroting, lees: het volgende belastingplan. Alleen, voor die tijd hebben we nog geen nieuw kabinet. Het is dus zaak dat dit kabinet hierin stappen zet. Gaat de minister hierin het voortouw nemen? Zou het de minister daarbij helpen als deze Kamer haar daartoe oproept?

Voorzitter. Ik kijk uit naar de beantwoording.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw De Boer. Dan geef ik het woord aan de heer Crone namens de Partij van de Arbeid.

**De heer Crone (PvdA):**

Voorzitter, dank u wel. Ik bedank de minister zeer voor dit wetsontwerp en voor de beantwoording van de vragen. Op zich is dit een prima wetsontwerp, waarin heel veel wijzigingen staan die een correctie zijn op de eerdere maatregelen om de woningcorporaties te knevelen, om het zo maar even te zeggen. Mevrouw De Boer heeft hier ook al een aantal punten van genoemd, die ik niet zal herhalen. De woningcorporaties krijgen nu wat meer ruimte om bredere investeringen te doen in duurzaamheid en in ontwikkelingen in de sociale huur, de middenhuur en, breder zelfs, de wijk. De markttoets vervalft. Dat zijn dus echt heel goede ontwikkelingen, waardoor de kracht van de investeringen in de wijken, waar Nederland zo beroemd om was, hopelijk weer een beetje terugkomt. Daar past inderdaad ook een aanpassing of een verlaging van de verhuurderheffing bij. De voorzitters zijn blij met deze maatregelen.

Ook een belangrijk punt is de opkoopbescherming, waardoor de opkopers en de huisjesmelkers — soms kunnen het ook nette mensen zijn — niet de huizen in wijken opkopen, verkameren, daarmee een heel andere sfeer in de wijk creëren en de woningmarkt verstoren. Ik heb wel van wethouders begrepen dat er misschien nog wat belemmeringen in de wet- en regelgeving zijn om dit echt goed toe te passen. Ik weet niet of dat hoofdzaakonderwerpen zijn, maar ik hoor graag of de minister dit ook heeft gehoord en of er nog wat oplosbaar is in deze wet of in lagere wetgeving.

Voorzitter. Dit zijn natuurlijk wel maatregelen in een ontzettend moeilijke markt. Waar in Europa is de markt niet moeilijk als het gaat om huur en koop? In Berlijn en overal is het verschrikkelijk. Je zou toch maar iets met Zweden hebben en met huur. Dan krijg je gewoon een motie van wantrouwen. In de krant staat dat het een kwestie van tijd was. De Zweedse regering is gevallen. Het ligt kennelijk dus niet aan de personen, aan de politici, maar aan de marktomstandigheden. We hebben er hier al eerder over gesproken. Laten we er met z'n allen voor zorgen ... Die motie ligt in de kast, dus ik weet niet meer waar ik het over heb. De markt is natuurlijk ernstig verstoord. We zitten allemaal met dat probleem. Wat is de makkelijkste oplossing? Die bestaat niet, maar ga in ieder geval niet de verkeerde berekening maken. Daarom zijn we zeer verontwaardigd als we een verdere ontwrichting zien van de woningmarkt en van de rechten van de huurders. Dat heb ik in het

vorige debat op 16 maart ook al gezegd bij het akelige amendement van de heer Koerhuis. Door de algemene krapte krijgen kopers en huurders al steeds minder ruimte om iets te vinden in de overspannen woningmarkt. Als ze iets vinden, moeten ze een veel hogere prijs betalen, of het nu huur of koop is. Sommige ontwikkelaars en eigenaren verdienen er grof geld mee, maar het leidt ook tot een scherpere tweedeling in de markt.

We hebben net nog een onderzoek gekregen — dat bespreken we vanmiddag in de procedurevergadering — waaruit blijkt dat ook de jubelton ertoe heeft geleid dat de tweedeling groter is geworden. Uit SEO-onderzoek blijkt dat het niet heeft geleid tot meer huizen of lagere prijzen, maar tot hogere prijzen en ook niet eens tot lagere hypotheekschulden. Ik zou het kabinet graag willen vragen om de jubelton in te trekken. Maar goed, de staatssecretaris van Financiën heeft al gezegd dat de jubelton in ieder geval niet moet worden uitgebreid, want de staatssecretaris is demissionair.

Voorzitter. Het is onbegrijpelijk dat er in de Tweede Kamer zelfs een meerderheid was om het amendement aan te nemen waarin de tijdelijke huur van twee naar drie jaar mag. Twee jaar was al een uitzondering op de regel. Zo is dat ook altijd gebracht door minister Ollongren, en in het verleden door minister Blok. Er mocht meer tijdelijke huur komen om wat ruimte in de markt te krijgen, bijvoorbeeld voor expats, of voor laatstekansers, zoals die groep heet. Nu is het echter bijna een algemene regel in de markt, met name in de particuliere markt, dat er steeds meer tijdelijke contracten komen. Daarnaast kunnen mensen kennelijk opeenvolgend tijdelijke contracten krijgen. Het gaat dus niet om één keer twee jaar, maar dan nog twee jaar, nog twee jaar, enzovoorts. Dan zit je eeuwig in een onzekere toestand.

Dat zijn vormen van een flexibele huurmarkt, terwijl we toch geleerd hebben van een flexibele arbeidsmarkt dat dit alleen een versterking is van de sterke partijen en niet van de zwakke partijen. Ik zou dus graag nog eens aan de minister willen vragen of zij nog hetzelfde vindt als wat zij destijds bij de invoering vond: tijdelijke contracten moeten niet de hoofdregel worden, maar er moeten omschreven doelgroepen zijn waarvoor dit misschien passend is, en dat is het niet voor iedereen. Let wel: dit is pas het geval vanaf 2016. Toen is echt afgesproken dat er een evaluatie zou komen van die twee jaar tijdelijkheid. Mevrouw De Boer zei het al. Die evaluatie is er nog niet. Die zou er na vijf jaar zijn en dat is nu. Ik ben dus benieuwd of er al berichten zijn over die evaluatie.

We horen wel, bijvoorbeeld van Investico, dat een derde van de tijdelijke huurcontracten zelfs een onwettige minimumtermijn heeft. Ik las vanmorgen nog dat men van de site van Vers Beton denkt dat in Rotterdam de helft van de vrije sector tijdelijke contracten heeft. Dat is overigens een mooie naam, Vers Beton, want dan krijg je nieuwe huizen. Dat gaat dus om de helft van de contracten. Dat betekent aan twee kanten onzekerheid, zeker als er dan ook nog een minimumtermijn wordt geregeld, wat kennelijk ook het geval is. Je kunt dan niet eerder weg en tegelijkertijd weet je dat je op de schopstoel zit. Ik wil de minister dus vragen of de opleg van die minimumtermijn eigenlijk wel mag volgens de wet. Of komt dat via dit amendement, of zouden we dat nog kunnen keren?

Klopt het ook dat verhuurders het volgende kunnen zeggen? Je mag wel blijven, maar dan moet je €50 meer betalen, wat niet erg is als je het niet doet, hoor, dan ga je ergens anders naartoe. Iedereen weet echter dat er geen plek ergens anders is. Voor jou vele anderen en dan moet je wel toestemmen in de hogere huur. De Woonbond heeft ons daar ook schrikbarende voorbeelden van gestuurd, die de minister, zo vraag ik, waarschijnlijk ook wel kent. Het is een stapeling van onzekerheden in één amendement. Dat is wel knap, als het niet zo triest was.

Voorzitter. Velen van ons zullen die verhalen ook horen van hun eigen kinderen, van vrienden, maar ook van ouderen. Iedereen heeft daar nu last van. Het verstoort natuurlijk ook de werking van de arbeidsmarkt, want je kunt nu niet ergens naartoe verhuizen, omdat je er geen huis kunt vinden of omdat je dan in zo'n tijdelijke situatie terechtkomt. Ik hoop dus echt dat het kabinet ervoor zorgt dat hier snel een eind aan komt, met voorrang voor mensen met kinderen. Voor kinderen is het natuurlijk een drama als er iedere twee jaar een andere school gezocht moet worden, ze hun leven weer opnieuw moeten opbouwen, enzovoort.

Voorzitter. Ik ben marktsocialist, zoals bekend. Het had gekund dat hogere en tijdelijke huur zou leiden tot meer huizen en tot nieuwbouw. Ik zie niet dat dit gebeurt. In het "beste" geval is er extra verkamering. Dan zijn er wel wat meer kamers, die er niet waren, maar dat gaat dan ten koste van de bestaande woningvoorraad. Ik weet niet of de minister een analyse heeft. De evaluatie is er nog niet. Het gaat dan namelijk alleen om herverdeling. Daarom vraag ik of we de Wet doorstroming, waarmee het begonnen is, niet eerst moeten evalueren voordat we een volgende stap zetten. Uit evaluatie kan namelijk zelfs ook blijken dat je een stap terug moet zetten. Ik zou die aanpassing dus graag willen. Op 16 maart heb ik hier al bepleit om in ieder geval dit amendement nog even niet in te voeren. Dat kan natuurlijk, om allerlei redenen. Bij wetgeving kunnen er redenen zijn om iets nog niet in te voeren.

Tegelijkertijd zou het nog beter zijn als we het amendement alsnog terugdraaien. Dat moet dan leiden tot een heroverweging, natuurlijk met het kabinet, maar ook met de Tweede Kamer. De logische route daarbij is dan een reparatiewet of een novelle. Ik hoop dat die mogelijkheid er is. D66 liet in het vorige debat al blijken dat ze daarover wel serieus wilden nadenken. Ik ben blij dat andere fracties vanmiddag ook hebben kunnen nadenken en wie weet wat er dan uitkomt. Dat is de koninklijke route. Als Tweede en Eerste Kamer hebben we allebei onze eigen afweging te maken. We hebben in Nederland geen oplossingsmechanismen. In buitenland waar je verschillende meerderheden kunt hebben, is dat wel zo. We hebben hier geen oplossingsmechanismen voor het oplossen van conflicten tussen de Tweede en de Eerste Kamer, maar in dit geval hoop ik dat we dit eensgezind zeggen. Als ik zo in de verkiezingsprogramma's kijk, die er na dit amendement zijn geweest, dan ben ik hoopvol dat men in de Tweede Kamer denkt: nou ja, als de Eerste Kamer dit wil, dan willen we als Tweede Kamer er ook wel gezond naar kijken. Daar leggen wij ons dan natuurlijk graag bij neer.

Voorzitter, ik zie uit naar de antwoorden van de minister. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Crone. Dan geef ik het woord aan de heer Pijlman namens de fractie van D66.



**De heer Pijlman (D66):**

Dank, voorzitter. Dit zal het laatste of een van de laatste debatten zijn met deze minister over de woningmarkt voordat het demissionaire kabinet wordt vervangen door weer een missionair kabinet. De woningnood is groot. Ik heb hier ook eerder gezegd wat er straks moet gebeuren: bouwen, bouwen, bouwen. Zoals zo vaak ijlen maatregelen vaak lang na in de politiek, zo ook hier. Laat ik daarom ook eens een paar resultaten van deze kabinetsperiode noemen.

De woningproductie ging van 40.000 naar 70.000 in 2020, ook nog een heel moeilijk coronajaar. De NRC schreef gisteravond nog: de woningnood is over een aantal jaren weer voorbij. Dat vond ik ook wel weer heel optimistisch, maar het is in ieder geval mooi om te zien: van 40.000 naar 70.000. De verhuurderheffing werd fors verlaagd, met honderden miljoenen. Ik hoop dat een nieuw kabinet er helemaal een einde aan maakt. Het kabinet investeerde 1 miljard in de Woningbouwimpuls, waardoor er straks nog 100.000 woningen extra worden gebouwd. De huren werden bevroren, niet helemaal zonder slag of stoot. En er kwam een drempelwaarde voor de bouw in de stikstofwet. Dat zijn voorwaar beleidsmaatregelen waar wij zeer gelukkig mee zijn.

Voorzitter. Deze bijgestelde Woningwet kent ook vele verbeteringen in een overspannen woningmarkt. De administratieve last voor de corporaties wordt verminderd en vereenvoudigd. Zij krijgen meer mogelijkheden voor verduurzaming en bevordering van de leefbaarheid. Ook maakt het hen mogelijk meer woningen in het middensegment te realiseren, hetgeen de noodzakelijk doorstroming op de woningmarkt gaat bevorderen.

Toen de behandeling in de Tweede Kamer bijna was afgerond, leken we hier eigenlijk op hameren af te stevenen, want deze wetsaanpassing is een belangrijke schakel naar een mooie evaluatie om de woningmarkt te verbeteren. Je zou er hoogstens complimenten voor kunnen geven. Maar één ding zit ons dwars. Toen we hier eerder het voorstel behandelden van de ambtsvoorganger van de minister, Blok, de Wet doorstroming huurmarkt 2015, waarin geregeld werd dat tijdelijke huurcontracten van twee jaar tot de mogelijkheden gingen behoren, hadden wij daar als D66-fractie onze aarzelingen bij. Maar Blok zei daar toen over dat dit tot de uitzonderingen ging behoren en dat het een mogelijkheid was waar de huurmarkt ook om vroeg, bijvoorbeeld voor expats. Later, in 2016, heeft minister Ollongren dat nog eens herhaald. Het was daarbij geenszins de bedoeling dat tijdelijke huurcontracten de standaard gingen worden, integendeel. Een aanvulling, daar ging het om. D66, toen oppositiepartij, ging akkoord. De wet zou ook worden geëvalueerd om te achterhalen of die opleverde wat we toen verwachtten.

Voorzitter. In de laatste ronde van de behandeling van het voorliggende wetsvoorstel kwam het lid Koerhuis met een amendement, dat door het kabinet werd ontraden, om de tijdelijke contracten uit te breiden tot drie jaar. Zonder evaluatie van de wet, wat wel was afgesproken, of eigenlijk

een inhoudelijk debat ging de Tweede Kamer akkoord. Investico, dat een overigens niet geheel representatief onderzoek heeft gedaan naar de tijdelijke huurcontracten, meldt dat die steeds meer de norm lijken te worden, hetgeen de juridische posities van huurders verzwakt en in een overspannen woningmarkt vaak leidt tot veel grotere huurstijgingen en juridische problemen dan gewenst. De Woonbond kreeg er ook heel veel klachten over. Bovendien kunnen huurders door dit amendement een bepaalde periode de huur niet opzeggen, hetgeen ook buitengewoon ongelukkig is.

Voorzitter. In de Tweede Kamer heeft ook de D66-fractie voor dit amendement gestemd. Ik heb dat hier in een eerder debat, met Ferd Crone, die mij daartoe uitdaagde, ook al "ongelukkig" genoemd. Het amendement is ook in strijd met ons vigerende verkiezingsprogramma. En als je nu met leden van de Tweede Kamer daarover praat, dan zegt een groot deel van de toenmalige voorstanders: ja, dit is een ongelukkig amendement geweest en het had ook veel meer debat moeten krijgen. D66 betreurt de gang van zaken aan de overkant in hoge mate en meent ook dat het amendement in strijd is met eerdere afspraken die we hier maakten, bij de behandeling van de Wet Doorstroming. Is het punt van het tijdelijke huurcontract overigens opgenomen in de binnenkort beschikbare evaluaties? De resultaten daarvan komen aan het eind van de zomer naar ons toe.

Voorzitter. De gang van zaken stelt ons wel voor een dilemma. Aan de ene kant is de wet een duidelijke verbetering ten opzichte van de vigerende wet, en aan de andere kant willen we door een ondoordachte actie waar het kabinet ook tegen was, niet bevorderen dat de positie van de huurders verslechtert en dat tijdelijke huurcontracten de norm worden. Dat brengt ons tot de volgende vragen aan de minister. Erkent de minister dat het amendement-Koerhuis een verslechtering van de positie van de huurder betekent en dat het zonder de eerder afgesproken evaluatie tot stand is gekomen? Meent ook het kabinet dat het amendement een ongewilde verslechtering van het complete wetsvoorstel is? En ziet de minister mogelijkheden om, voordat het wetsvoorstel in zijn geheel van kracht wordt, tot een reparatiewet te komen?

Voorzitter. Wij zien uit naar de reactie van de minister.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Pijlman. Ik geef nu het woord aan de heer Van Hattem namens de fractie van de PVV.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik haak meteen even aan bij de oproep die D66 zojuist deed. Als er sprake is van wetten nog aanpassen of nog bepaalde stappen zetten voordat wetten in werking treden, dan zeg ik: daar moeten we het vanmiddag ook nog even over hebben als we de gemeentelijke herindelingen bespreken. Dat zou daarbij ook zomaar eens een interessante optie kunnen zijn. Maar dat is voor vanmiddag.

Voorzitter. Ik kom terug op de voorliggende wijziging van de Woningwet. Ik begin met een korte vraag naar aanleiding van het volgende citaat uit de memorie van toelichting, pagina 23. "Toegelaten instellingen kunnen daarnaast

deelnemen in een energiecoöperatie, waarin zij als "bedrijf" samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Voorwaarde hierbij is dat toegelaten instellingen ook eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen. Deelnemen in een energiecoöperatie zonder dat eigen vastgoed ter beschikking wordt gesteld is niet toegestaan, omdat daarmee wordt deelgenomen in grootschalige energieopwekking. Dergelijke activiteiten liggen buiten de expertise en het werkdomein van toegelaten instellingen." Ter verduidelijking: met die "toegelaten instellingen" worden vaak woningcorporaties bedoeld.

Over dit citaat heb ik de volgende vraag. Kan de minister aangeven of in dit kader onder "vastgoed" ook grondbezit van corporaties moet worden verstaan, zoals strategisch grondbezit waarop voorlopig nog geen woningbouw gepland is? Betekent dit dat zulke grondposities in dit kader kunnen worden ingezet voor de aanleg van windparken of zonnevelden? Ik hoor graag een reactie. Wat de PVV betreft, moeten woningcorporaties zich überhaupt niet bezighouden met zulke energiecoöperaties, maar doen wat hun kerntaak is: het realiseren van voldoende woningen voor onze inwoners.

En dan heb ik het over échte woningen, in plaats van allerlei tijdelijke, snel gebouwde flexhuurcomplexen. Een columnist in De Telegraaf, Marianne Zwagerman, noemde die afgelopen week nog "asielzoekerscentra voor Nederlandse jongeren". Daar zijn veel Nederlandse woningzoekenden nu op aangewezen, terwijl er wel massaal "normale" woningen worden weggegeven aan statushouders. En om het nog gekker te maken, stelde directeur Milo Schoenmaker van het COA, het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, onlangs zelfs nog voor om bijstandsgezinnen woningen te laten delen met asielzoekers. Gekker moet het niet worden.

Voorzitter. Dat zijn de fundamentele zaken die aangepakt moeten worden. Het wetsvoorstel dat vandaag voorligt, draagt weliswaar bij aan de nodige praktische zaken, maar zolang de grenzen open blijven staan voor de massaimmigratie, blijven de problemen in dit overvolle land alleen maar erger worden en daarmee vooral de problemen op de woningmarkt.

Voorzitter. Tot zover mijn eerste termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Van Hattem. Dan geef ik nu het woord aan de heer Talsma, die zal spreken namens de fractie van de ChristenUnie.

**De heer Talsma (ChristenUnie):**

Voorzitter. Toen 120 jaar geleden in dit huis de eerste Woningwet werd aanvaard, was dat een gebeurtenis van belang. Het was een wet die de overheid de bevoegdheid gaf om corrigerend en stimulerend op te treden in de volkshuisvesting, door bijvoorbeeld het tegengaan van overbewoning en verkrotting, het afdwingen van woningverbetering en door financiële bij te dragen aan goede en gezonde huisvesting, ook voor hen die dat niet zelf konden betalen. Onze oud-collega In 't Veld, die vier jaar minister voor wederopbouw en volkshuisvesting was, zei 50 jaar na

de inwerkingtreding zelfs "... dat maar weinig wetten op het levensbeeld van ons volk en het uiterlijk aanzien van stad en land een zo grote invloed hebben gehad als de Woningwet uit 1901."

Sindsdien is de Woningwet verschillende keren aangepast aan de eisen of zo u wilt de politieke denktrant van de tijd. De overheid heeft in de loop van de tijd meer afstand genomen en is voor het corrigeren en stimuleren waarover ik het net had steeds meer gaan vertrouwen op de marktwerking. Het wetsvoorstel dat we vandaag behandelen, bevatte, toen het bij de Tweede Kamer werd ingediend, onder veel meer een aantal wijzigingen die ten doel hebben de administratieve lasten voor woningcorporaties te verminderen en maatregelen op het gebied van verduurzaming van woningen en leefbaarheid van wijken. Zoals het er lag, had mijn fractie het wellicht zelfs wel zonder debat willen steunen. Het wetsvoorstel werd in de Tweede Kamer echter fors geamendeerd en wat ons betreft niet alleen ten positieve. De twee uitersten licht ik eruit.

Tevreden is mijn fractie over de introductie van de opkoopbescherming. Die geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde wijken niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Dit is een maatregel met urgentie, die moet bijdragen aan het oplossen van de problemen in de schaarse markt voor dat soort woningen en die bovendien doorwerkt in de leefbaarheid van wijken. De maatregel zal zich in de praktijk moeten bewijzen, maar wij hebben goede hoop.

Zeer kritisch zijn wij echter over de verruiming van de mogelijkheden tot het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het machtsevenwicht op de markt voor betaalbare huurwoningen is, gezien de grote vraag en het beperkte aanbod, toch al niet erg in balans, maar deze verruiming versterkt dat nog eens: de positie van de huurder wordt zwakker en onzekerder door de combinatie van meer tijdelijke contracten en het hanteren van bepaalde periodes waarbinnen de huur niet kan worden beëindigd. Dit staat haaks op de lijn van mijn fractie dat tijdelijke huurcontracten niet de norm mogen worden en dat juist de huidige markt vraagt om grote zorgvuldigheid waar het gaat om de positie van huurders en starters.

Voorzitter. Mijn fractie realiseert zich terdege dat het wetsvoorstel met algemene stemmen is aanvaard door de Tweede Kamer. Maar we staan hier toch voor een lastige, eigenstandige afweging. Tegenstemmen vanwege een zeer onwenselijk onderdeel, maar daarmee ook tegen de vele onderdelen die wij graag steunen en als urgent beschouwen, of voorstemmen, maar daarmee ook een aperte verslechtering van de positie van huurders voor onze rekening nemen. Voor een oplossingsrichting keer ik nog even terug naar waar ik begon, namelijk de periode waarin de eerste Woningwet werd aangenomen. Daar zie ik een precedent dat wellicht soelaas biedt, beschreven door professor Prakke in het ongetwijfeld ook bij u bekende boek Aan deze zijde van het Binnenhof. De Faillissementswet, zoals die aan de senaat werd voorgelegd, was in de Tweede Kamer geamendeerd en leidde juist daardoor tot forse bezwaren in de Eerste Kamer. Maar voor tegenstemmen was de totstandkoming van de wet te belangrijk. Aan de andere kant was berusten in de onwenselijke gevolgen van het amendement ook geen optie. De uitleg werd in dit geval gevonden doordat onze oud-collega Pijnappel de oversteek maakte

naar de Tweede Kamer en daar onverdroten een initiatiefwetsvoorstel indiende ter reparatie van de wet.

Begrijpt u mij goed, voorzitter, ik kondig hier niet mijn vertrek aan, maar met een variant op dit precedent zou ik graag van de minister vernemen of zij mogelijkheden ziet voor een herstel van de ongeamendeerde tekst op het specifieke punt van de verlenging van termijnen bij tijdelijke huurcontracten en de introductie van de minimumduur. Mijn fractie zou dat zeer op prijs stellen. Het zou recht doen aan de forse bezwaren die hier leven, zonder af te doen aan de positie van de Tweede Kamer. Ik wacht daarom met belangstelling de reactie van de minister af.

Dank u zeer.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Talsma. Dan geef ik nu het woord aan de heer Kox. Hij spreekt namens de fractie van de SP.



**De heer Kox (SP):**

Voorzitter, mag ik beginnen de minister te complimenteren met het feit dat ze erin geslaagd is het voorliggende wetsvoorstel met algemene stemmen aangenomen te krijgen aan de overkant? Die aanduiding voor de andere Kamer kunnen we nu overigens nog maar een enkele keer gebruiken, voordat beide Kamers deze zomer voor het eerst in de geschiedenis ruime tijd ruimtelijk van elkaar gescheiden zullen worden.

Of wij na deze zomer ook gescheiden gaan worden van deze minister, weet nog niemand, hooguit zij zelf. Ze is hier het afgelopen jaren een aantal keren geweest om met ons te spreken over de volkshuisvesting in ons land, en aan de overkant nog veel meer keren, zoals ze zelf memoreerde tijdens het laatste wetgevingsoverleg over dit wetsvoorstel. Daarbij is het er in beide Kamers nog stevig aan toe gegaan, maar het resultaat is alles afwegend bemoedigend. Het huurbeleid is immers danig bijgesteld. De sociale huren zijn dit jaar voor het eerst sinds erg lange tijd bevroren. De vrije huren zijn aan banden gelegd. De woningproductie valt ondanks corona hoger uit dan gedacht. En de evaluatie van de in 2015 herziene Woningwet leidt tot een aantal substantiële verbeteringen, als we hier vandaag ja tegen zeggen. De woningcorporaties, die een vitale rol in onze volkshuisvesting spelen, krijgen meer speelruimte. Het toezicht erop wordt vanaf nu weer gebaseerd op vertrouwen in plaats van het wantrouwen dat leidend was bij het opstellen van de herziene Woningwet 2015, die volgde op de parlementaire enquête waarin grootschalig wangedrag van verschillende woningcorporaties werd blootgelegd. Als we dit wetsvoorstel aannemen, komt er ook meer lokale ruimte en zeggenschap voor en betrokkenheid van gemeenteraden, corporaties en huurders bij het voorzien in de elementaire behoefte van het hebben van een fatsoenlijk en betaalbaar dak boven je hoofd. Het is niet mijn vaste gebruik om complimenten aan de regering uit te delen, maar als we zien waar we nu staan in vergelijking met een jaar geleden, dan kunnen we daar tevreden over zijn. Dat zeg ik collega Pijlman na.

Voorzitter. Deze verbeteringen zijn ook hard nodig, want de woningnood, die zowel kwantitatief als kwalitatief is, kan net als een halve eeuw terug weer aanspraak maken

op de akelige titel "volksvijand numero één". Er is een schreeuwend tekort aan goede, betaalbare en duurzame woningen. De wachttijden voor een woning zijn bizar lang. De koop- en huurprijzen zijn de pan uit gerezen. Huisjesmelkers en vastgoedbeleggers maken grootschalig misbruik van de nood van veel met name jonge mensen. Een nieuw kabinet van welke samenstelling dan ook ontkomt er niet aan om de sociale volkshuisvesting een hele hoge prioriteit te geven, zoals deze minister recent ook nog eens benadrukt heeft. Hoewel de onderhandelingen over een nieuw kabinet niet erg vlotten, tekenen zich toch al bepaalde contouren af.

Het is tijd om de huren voor langere tijd te bevriezen. In de Tweede Kamer zagen we dit voorjaar de groei naar een historisch compromis tussen SP en VVD, waarbij mijn partijgenoot Sandra Beckerman hartelijk gefeliciteerd werd met haar huurstop door haar VVD-collega Koerhuis, die daarbij aankondigde de huren aansluitend ook nog eens voor vier jaar te willen bevriezen. In datzelfde debat leek verder brede steun te groeien voor de door ons al lang gekoesterde wens de vermaledijde verhuurderheffing af te schaffen — collega Pijlman zei het ook nog eens — teneinde de woningcorporaties meer slagkracht te bieden bij het vervullen van al hun maatschappelijke taken.

Hoe hard dat nodig is, blijkt uit het gisteren gepubliceerde onderzoek van deze minister in samenwerking met EZK, Aedes, de Woonbond en de VNG. Dat onderzoek laat zien dat woningcorporaties maar liefst 30 miljard tekortkomen om al de hun opgedragen maatschappelijke taken naar behoren te vervullen. Zonder dat geld kunnen we tot 2035 niet voldoende huizen bouwen, verbeteren en verduurzamen. Als de minister dat vaststelt, wie zijn wij dan om dat tegen te spreken? Ik hoor graag van de minister hoe zij zelf denkt het geslagen gat in de komende periode te gaan dichten.

Voorzitter. Ik begon met de vermelding dat het voorliggende wetsvoorstel inzake de Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de wet en de aanpassing van enkele andere wetten, waarmee acht bestaande wetten worden ingetrokken, algemene steun aan de overkant heeft gekregen. Dat betekent niet dat het een eenvoudige walk-over voor de minister was aan de overkant. Alleen al een dikke 80 pagina's verslag van het wetgevingsoverleg dat voorafging aan de unanieme steun laat zien hoezeer de politiek zich in de afgelopen jaren bewust geworden is van de noodzaak tot intensievere bemoeienis met de vele kanten van de volkshuisvesting en de faliekante fouten die er op dit terrein in het verleden zijn gemaakt. In een groot aantal amendementen en moties is die bemoeienis van de Tweede Kamer vormgegeven. Het heeft geen nut om die allemaal hier nog eens na te lopen, zeker daar het onze taak uiteindelijk is om ja of nee te zeggen tegen een voorliggend wetsvoorstel, zoals het bij ons is ingediend. Onze fractie is blij dat dankzij een daartoe door ChristenUnie-collega Dik-Faber ingediend amendement, het vanaf nu mogelijk wordt voor gemeenteraden om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om woningen zonder vergunning te verhuren. Daarmee kan eindelijk tegengas gegeven worden aan de schandelijke activiteiten van huisjesmelkers en vastgoedbeleggers die van de grote nood van anderen hun eigen verfoeilijke deugd maken en grof geld verdienen aan de woningnood. Ook zijn we blij dat elke gemeenteraad vanaf nu een eigen lokale woonvisie dient te maken waarbij met name corporaties, huurders en

hun organisaties meer invloed op het lokale woonbeleid krijgen. Een amendement van mijn collega Beckerman stuitte niet op bezwaar van de minister en kreeg net als het wetsvoorstel algemene steun aan de overkant.

Helemaal niet blij is onze fractie, met vele anderen in dit huis, met het aangenomen amendement-Koerhuis inzake de verlenging van tijdelijke huurcontracten. Dat amendement haalde bij verrassing een meerderheid aan de overkant, maar het lijkt er sterk op dat de opvatting van een meerderheid in beide Kamers inmiddels haaks staat op wat door het amendement mogelijk wordt gemaakt. Het ziet er naar uit dat het amendement daarom zal sneuvelen in een kabinetsformatie. Dat zou prima zijn, ware het niet dat als er niets gebeurt, dat amendement totdat er een kabinet op het bordes staat — we weten niet wanneer dat is en hoelang dat nog duurt — wel zijn ongewenste werking zou kunnen hebben. Het blijft raar dat deze Kamer een wettelijke bepaling aanneemt, ontraden door deze minister en in strijd met eerder afgesproken beleid, waar inmiddels kennelijk in beide huizen ook geen meerderheid meer voor bestaat en waar buiten dit huis en buiten het Binnenhof al helemaal zware kritiek op uitgeoefend wordt. Veel is er al over gezegd en ik ben benieuwd of de minister ons een geitenpaadje weet te wijzen waarlangs we aan deze ongewenste gevolgen van dit ondoordachte amendement kunnen ontsnappen.

Een novelle is al genoemd, een reparatiewet. Laat ik daarbij wel vooropstellen dat dat moet gebeuren zonder dat er getornd wordt aan de juiste staatsrechtelijke verhoudingen tussen beide Kamers en de verhouding tussen regering en parlement. We hebben daar eerder over gesproken in een ander verband, maar die verhoudingen moeten we wel in de gaten blijven houden. Desalniettemin hoop ik dat de minister met ons naar een passende oplossing wil zoeken om te zorgen dat afgesproken beleid, in beide Kamers geaccordeerd, ook doorgevoerd beleid gaat worden en niet doorkruist wordt door dit wel erg ongelukkige amendement.

Dat laatste is volgens mij ook nodig om te voorkomen dat deze wetsbehandeling op het laatste moment toch nog onverwacht spannend zou moeten worden. Ik hoop dat dit niet het geval is. Ik zie uit naar de reactie van de minister. En als het haar kan helpen, overweeg ik in tweede termijn een motie in te dienen waar deze Kamer ook weer Kamerbreed uitsprekt dat we met z'n allen op zoek moeten naar een oplossing voor een probleem dat niet had moeten ontstaan.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Kox. Dan geef ik het woord aan de heer Rietkerk, die zal spreken namens de fractie van het CDA.

□

**De heer Rietkerk (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. De CDA-fractie is voorstander van de bedoeling van de voorliggende wijziging van de Woningwet ter verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, door ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en door de administratieve lasten te beperken. Onnodige detailregels worden geschrapt, waar de CDA-fractie altijd voorstander van

is, en er worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt. Ik sluit mij aan bij de vragen die collega De Boer heeft gesteld met betrekking tot de evaluatie tijdelijke verhuur.

Ik heb in het verlengde van een opmerking die mevrouw De Boer maakte over de investeringen van woningbouwcorporaties en duurzaamheid als het gaat om de uitvoerings-effecten, nog het volgende. Het CDA ziet daar veel kansen voor investeringen in duurzaamheid, zeker als het gaat om de werkgelegenheidseffecten — naar ons idee zijn dat positieve effecten — maar ook als het gaat om het verlagen van de lasten voor de huurders, zo zeg ik tegen de PPV-fractie. Kan de minister kort aangeven of het beeld dat de CDA-fractie heeft van de uitvoeringseffecten van investeringen door de woningbouwcorporatie klopt?

De Tweede Kamer heeft echter ook besloten tot een verruiming van de inzet van tijdelijke huurcontracten. Andere sprekers hebben daar al gewag van gemaakt. Het gaat van twee naar drie jaar. Laat duidelijk zijn dat de CDA-fractie dit een verslechtering van de positie en de woonzekerheid van huurders vindt. De verruiming van tijdelijke contracten tot maximaal drie jaar vergroot naar ons idee de onzekerheid. Dat wordt versterkt doordat huurders volgens dit voorstel kunnen rekenen op een stapeling van onzekerheden, omdat verhuurders vaker dan eenmaal een tijdelijk contract mogen hanteren. Een vast contract voor huurders — dat heeft onze voorkeur — raakt daardoor nog verder uit het zicht.

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

Ik werd een klein beetje uitgedaagd door de heer Rietkerk van het CDA. Hij had het over verlaging van de lasten voor huurders, maar ondertussen betalen die huurders evengoed mee aan de opslag duurzame energie, de ODE, en allerlei andere energieheffingen waaruit deze zogenaamde verduurzaming, die ontzettend duur blijkt te zijn, betaald moet worden. Als we bij elkaar optellen wat al die verduurzamings- en klimaatmaatregelen gaan kosten, wat de huurder linksom of rechtsom in zijn portemonnee gaat voelen, kan de heer Rietkerk dan aangeven waar dat voordeel dan in zit?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Zoals u weet, is het CDA voorstander van het afschaffen van de verhuurderheffing. Maar los van het niet afschaffen van de verhuurderheffing, heb ik de afgelopen jaren in de praktijk in wijken gehoord dat de huurders, in overleg met de woningbouwcorporaties en de huurverenigingen — het zijn dus de huurders die het zelf willen — zelf aangaven: investeer alsjeblieft in duurzaamheid. We zien dat de huurkosten inflatoir-plus omhooggaan en dat de huizen wat tochtig zijn. Investeer er dan in, doe energie-investeringen — los van de lasten voor de huurders — zodat de huurlasten uiteindelijk niet stijgen maar gelijk blijven. En dat is winst voor de huurder.

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

Maar die investeringen moeten ook ergens van betaald worden. Die worden dan vaak uit de algemene middelen of via heffingen betaald. Zo komen ze langs een andere kant, via de inkomstenbelasting of op een andere manier, toch weer ten laste van de huurder. Uiteindelijk is het dus toch de burger die de rekening betaalt voor dit soort investeringen. Bovendien — ik hoop dat de voorzitter het

mij toestaat om er een kleine toelichting bij te geven — vindt er vaak een huurverhoging plaats als er zulk soort ingrepen plaatsvinden. En lang niet alle huurders stemmen ermee in. Als een bepaald percentage van de huurders ermee instemt, dan wordt er tot zulk soort maatregelen overgegaan. Kan de heer Rietkerk aangeven waarop hij het baseert dat de huurders dit ook echt zelf willen? Is het niet vooral iets wat door de corporaties aan de huurders wordt opgelegd?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Het klopt dat het een investering vraagt, maar het is een voorinvestering om de aarde beter achter te laten dan je hem nu aantreft. Als er een algemene belastingmaatregel komt, zoals de verhuurderheffing, betekent dit dat de breedste schouders, die de zwaarste lasten kunnen dragen, ook voor de huurders die vaak minder brede schouders hebben ... Die investering is wat ons betreft gewoon goed te verdedigen.

**De voorzitter:**

De heer Van Hattem, tot slot.

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

Het gaat dus toch vooral om Atlas, die de bol van de wereld op zijn schouders moet dragen. Daar gaat het om, om het klimaatverhaal, en niet zozeer om het voordeel voor de huurders, want dat voordeel is nominaal eigenlijk niet vast te stellen.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Ik heb de vraag aan de minister gesteld. Wij verschillen echt van mening. Ik spreek op basis van de feiten die ik ken. U heeft kennelijk andere feiten. Ik vraag aan de minister of het beeld van het CDA een beeld is dat onderbouwd is met feiten en niet met, zeg maar, quotes.

**Voorzitter.** Er is een bewijs dat deze driejarige contracten, want daar had ik het over, tot meer aanbod leiden. Wel zien we dat tijdelijke contracten de vaste huurcontracten verdringen. Ik sluit me overigens aan bij de beschouwing van de heer Pijlman — dat is het voordeel als je hier wat later achter het spreekgestoelte staat — over de huurontwikkeling in algemene zin en het risico van juridificering. Kortheidshalve verwijs ik daarnaar.

**Voorzitter.** Ik sluit af met hetzelfde woord als de heer Talsma van de ChristenUniefractie: het dilemma. Nogmaals, de CDA-fractie is positief over de gewijzigde Woningwet cum suis. Echter, wij vragen aan de minister om een bepaalde oplossing in dit debat te overleggen, zodat het onderdeel verruiming huurcontracten van twee naar drie jaar nog voor de invoering van de wet per 1 januari 2022 opnieuw in bespreking komt, overigens, zonder afbreuk te doen aan de positie van de Tweede Kamer. Wij zien uit naar de antwoorden van de minister in eerste termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Rietkerk. Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval.

Dan schors ik de beraadslaging tot later vandaag, in de middag.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 14.39 uur tot 14.59 uur geschorst.