8
Wijzigingswet Huisvestingswet 2014

Wijzigingswet 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**:
Aan de orde is de eerste termijn van de behandeling van het wetsvoorstel 36190, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wederom van harte welkom. We zijn nu toe aan de eerste termijn van de Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de heer Kemperman van de fractie van BBB.

De heer **Kemperman** (BBB):
Dank u wel, voorzitter. Ik heb hier een heel stapeltje moties. Nee hoor.

De Wijziging van de Huisvestingswet. Voorzitter, dank voor het woord. Aanwezige belanghebbenden. Vandaag debatteren we in deze Kamer over de wijziging van de herziene Huisvestigingswet, een wet die het mogelijk maakt aan gemeentes om met voorrang aan bepaalde beroepsgroepen een woning toe te wijzen. Ook is het een wet die het mogelijk maakt om dat op grond van leefbaarheidsoverwegingen te doen, om de woonruimte — denk aan het voorraadbeheer, de schaarste — op basis van leefbaarheid met voorrang aan anderen, aan bepaalde beroepsgroepen toe te wijzen. Leraren, agenten, verpleegkundigen: ze zoeken allemaal een huis.

Voorzitter. Opnieuw een goedbedoeld wetsvoorstel, maar naar mening van de fractie van de BBB praktisch moeilijk uitvoerbaar. Daarbij komt dat naar onze mening de wet ook helemaal niet nodig is. Immers, de gemeente Utrecht liet onlangs nog zien of toonde nog niet lang geleden aan dat zij met voorrang aan statushouders woningen kon toewijzen. Gisteren liet zelfs de gemeente Groningen weten dat zij mensen met binding tot deze gemeente ook voorrang zal geven bij de woningtoedeling.

Bovendien lijkt onze deze wet strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Ik zal u proberen uit te leggen waarom. Het gaat al mis bij artikel 2, lid 1 van de Huisvestingswet. Die luidt: "De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte". "Noodzakelijk", "geschikt", "onevenwichtig", "onrechtvaardig": wie bepaalt dat dan en op welke gronden?

Voorzitter. Er kleven bezwaren aan deze gewijzigde Huisvestingswet. Ten eerste is de, zeg maar, positieve discriminatie die deze wet beoogt, strijdig met de gelijke behandeling van eenieder, in dit geval specifiek de woningzoekenden, in deze tijden van woningschaarste en ook met de vrijheid van vestiging. Daar kom ik straks op terug, omdat Aedes, de koepel van woningcorporaties, daar in zijn vrij recente brief indringend op is ingegaan. Kan de minister aangeven hoe het positief discrimineren in een gemeente van bijvoorbeeld een woningzoekende leraar ten opzichte van bijvoorbeeld een woningzoekende automonteur — willekeurige voorbeelden — zich in deze zelfde schaarse woningmarkt verhoudt tot de gelijke behandeling die wij eenieder in dit land wettelijk verplicht zijn?

Ten tweede baart ook het al genoemde woonruimtevoorraadbeheer op grond van leefbaarheidsoverwegingen in combinatie met het voortrekken of daarmee juist achterstellen van doelgroepen van woningzoekenden onze fractie zorgen. De gemeenten moeten dit in hun woonvisie onderbouwen. Dat wordt interessant, want kan een gemeente straks op grond van die leefbaarheidsoverwegingen ook bepalen dat vrijkomende woningen of nieuwbouwwoningen met voorrang worden toegewezen aan bijvoorbeeld jonge moeders met kinderen, alleenstaande Belgen of woningzoekenden met een hond? Ook hier wijzen wij de minister op het gelijkheidsbeginsel waarop deze rechtsstaat gegrondvest is. Immers, positieve discriminatie van de ene groep leidt tot negatieve discriminatie van de andere groep.

De **voorzitter**:
U heeft een interruptie van mevrouw Janssen.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Meneer Kemperman, u praat een beetje denigrerend over voorbeelden die de gemeente zou kunnen misbruiken. Heeft u er helemaal geen vertrouwen in dat gemeenteraden daar heel verstandig mee omgaan?

De **voorzitter**:
Via de voorzitter graag, mevrouw Janssen.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Voorzitter …

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik heb er zeker vertrouwen in dat gemeenten verstandige keuzes kunnen maken, maar ik vraag me af of achtergestelden die door de keuzes van die verstandige gemeenteraden benadeeld worden, achter het net vissen of net niet die woning kunnen krijgen — er zijn heel veel beroepsgroepen die dan door de gemeenteraad wellicht niet als prioritair gezien worden — daar zo veel vertrouwen in stellen. Wij stellen iedereen die in deze schaarse markt naar een woning zoekt gelijk. Ik kan me voorstellen dat gemeenten bepaalde doelgroepen willen bevoordelen, maar onze stelling in mijn betoog is dat dat heel moeilijk te regelen is en dat dat tot problemen gaat leiden. Ik zal straks ook nog wat vragen over hoe we dat dan moeten regelen en hoe we dat dan aan die gemeenten moeten overlaten.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Nog een vervolgvraag. U schetst nu eigenlijk twee tegenstrijdigheden: eigenlijk zou je iedereen gelijk moeten behandelen, maar er is maatwerk nodig die je in de gemeenteraad zou moeten kunnen toepassen. Dan vraag ik me af waar u het idee vandaan haalt dat gemeenteraden, die toch het democratische gremium zijn dat daar het dichtstbij staat en dat ook de meeste kijk heeft op wat de gemeente nodig heeft, dat niet gewoon in een open democratische discussie zouden doen.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik ben blij dat u het dilemma dat ook in mijn betoog zit, eruit gevist heeft. Dat is precies wat deze wet zo lastig maakt. Heel concreet: waar haal ik dat vandaan? Bijvoorbeeld uit de onrust die ontstond onder de hele lange lijst met woningzoekenden in de gemeente Utrecht toen diezelfde gemeenteraad besloot om statushouders zes weken lang met voorrang woningen toe te wijzen. Dat gaf een enorme onrust en een enorm onrechtvaardigheidsgevoel bij de mensen die al jarenlang op een woning zaten te wachten en die dus voorbijgestreefd werden. Ik heb daar nu geen oordeel over, maar daar moeten we wel heel zorgvuldig en evenwichtig mee omgaan. Ik wil de gemeenteraden via de minister in de uitwerking van de wet ook meegeven hoe daar met die bijzondere bepalingen wordt omgegaan.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Een interruptie van de heer Rietkerk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Een vraag over vele dorpen, vele kernen in de regio. De heer Kemperman heeft het immers over Utrecht; ik heb het over de dorpen en de kernen waar dit vraagstuk echt manifest is. Daar gaat het niet alleen om een huurhuis, maar ook over eigen woningen. Ik vraag de heer Kemperman dus via de voorzitter: heeft u oog voor de situaties in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland waar kernen, dorpen en ook gemeenteraden dit instrument juist op dit punt hard nodig hebben, niet alleen vanwege de leefbaarheid maar ook vanwege de sociale samenhang in die dorpen en kernen?

De heer **Kemperman** (BBB):
Dank u wel, meneer Rietkerk. Dat zeg ik uiteraard via de voorzitter. U kent vast en zeker ons verkiezingsprogramma, dus in die zin is het een retorische vraag. Ja, de BBB staat juist voor de leefbaarheid in die kleinere dorpen, en dus niet in de Randstedelijke gebieden. Wij hebben juist oog voor de woningtoewijzing daar waar schaarste is en waar we aan bepaalde groepen voorrang moeten verlenen. Natuurlijk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dan zie je in die dorpen en die kernen dat juist de jonge mensen en de starters weggejaagd worden doordat er geen ruimte is. Er moet natuurlijk gebouwd worden. De wijziging van de Huisvestingswet biedt een instrument aan de gemeenten om met 30% van de woningen de groep jongeren en starters met lokale binding in die dorpen en wijken de mogelijkheid te geven om te wonen. Hoe is dan de reactie van de heer Kemperman?

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik denk dat deze wet daar inderdaad in voorziet. Daarom is het ook niet zo dat wij a priori maar gelijk weer tegen zijn. We zijn wel kritisch op de grond op basis waarvan die afwegingen nou gemaakt worden, want ik kan me voorstellen dat een leraar onder die aanwijzing, die huisvestingsvergunning, voorrang krijgt, terwijl de automonteur ook dringend behoefte heeft aan een woning en deze niet krijgt. Ik vind het knap dat een gemeente die afweging dan kan maken.

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

De heer **Rietkerk** (CDA):
Kiest de heer Kemperman dan voor vier dagen naar de basisschool, zodat die leraar niet gehuisvest wordt? Of kiest hij voor een auto die ook elders gemaakt kan worden?

De heer **Kemperman** (BBB):
U vraagt of ik vier dagen naar de basisschool … Nee hoor, ik heb uw vergelijking begrepen, meneer Rietkerk. Dat zeg ik uiteraard via de voorzitter. Gelukkig hoef ik daar niet tussen te kiezen, want ik vind het een hele moeilijk keuze. Het kan ook een bakker zijn die een winkel overneemt en in het dorp wil wonen, die boven de winkel wil gaan wonen en geen huisvestingsvergunning krijgt omdat de leraar voorgaat. Of het kan de agent of de verpleegkundige zijn aan wie de gemeenteraad voorkeur heeft gegeven. Dus dat is tot op heden een duivels dilemma en dat is precies wat ik hier probeer te duiden. Vanzelfsprekend kom ik in mijn betoog straks bij de eigenaren van de woningen, als ik door mag.

Voorzitter. Door deze wet kunnen eigenaren van woningen die behoren tot de door de gemeente aangewezen woonruimtecategorieën, als zij deze willen verhuren of verkopen, verplicht worden om deze voor een zekere periode aan te bieden aan eveneens door de gemeente bepaalde categorieën kopers of huurders. Maar stel nu dat een eigenaar een huurder of een koper heeft die niet voldoet aan deze voorkeurscategorie en aan wie dus geen huisvestingsvergunning wordt verleend. De woning kan in die beschermingsperiode worden verhuurd of verkocht, maar de woning mág niet worden verhuurd of verkocht. De potentiële koper of huurder haakt vervolgens af. De woning staat leeg of kan niet worden verkocht. Dit botst dan, denken wij, een beetje met artikel 14, lid 3 van de Grondwet, die bepaalt dat je in zekere mate een goede legitimatie moeten hebben en dat je daarnaast ook schadeplichtig wordt als je het eigendomsrecht beperkt. Je beperkt namelijk de uitoefening van het eigendomsrecht van de woningeigenaar wanneer je zegt: u mag de woning in dit geval niet verhuren en u krijgt geen vergunning. Ik vraag aan de minister wie er dan voor deze schade gaat opdraaien.

Dan kom ik op het punt van de huisvestingsvergunning, die door de gemeente moet worden verleend aan de aangewezen categorieën woningzoekenden.

De **voorzitter**:
Maar niet voordat de heer Meijer een interruptie heeft gepleegd.

De heer **Meijer** (VVD):
Mag ik via u aan de heer Kemperman vragen over welke categorie hij het nu precies had? Ik had namelijk de indruk dat hij over bestaande koopwoningen sprak, en ik dacht dat die nu juist uit het voorstel waren verdwenen door een amendement uit de Tweede Kamer.

De heer **Kemperman** (BBB):
Als dat zo is, dan is dat inderdaad geen probleem. Ik dacht dat het er nog in zat. Dat is niet het geval. Dan is dat bij dezen niet relevant. Ik zie ook dat bij alle interrupties mijn tijd doorloopt.

De **voorzitter**:
Ik zal u extra tijd geven want dat ben ik vergeten, maar gaat u vooral door. Fijn dat de heer Meijer deze opheldering heeft gegeven.

De heer **Kemperman** (BBB):
Aan de huisvestingsvergunning kleven volgens ons een aantal praktische bezwaren. We hebben hierover een aantal vragen aan de minister.

Stel dat ik op zoek ben naar een woning en ik een geschikte woning zie waarvoor ik die huisvestingsvergunning nodig heb, die ik alleen krijg als ik een zeker beroep heb. Hoe bewijs ik dat dan? En moet ik dan een beroepsopleiding of een arbeidsovereenkomst overleggen? Krijg ik die vergunning vooraf of moet ik achteraf wachten op de toekenning? En wat als blijkt dat ik bijvoorbeeld van baan verander of mijn persoonlijke omstandigheden door eigen keuze of door omstandigheden veranderen? Ben ik dan niet in strijd met andere artikelen, die maken dat ik wellicht niet meer voldoe aan de criteria op grond waarvan ik die vergunning gekregen heb? En stel dat dat zo is. Wordt er dan gehandhaafd? Stel dat ik als leraar begin in een gemeente maar ik het onderwijs eigenlijk niet naar mijn zin vind en toch besluit om een ander beroep te kiezen, maar wel een huisvestingsvergunning heb gekregen. Hoe gaan we met dat soort praktische zaken om? Dit gaat natuurlijk gebeuren.

De fractie van de BBB zou graag een soort handelingskader zien dat deze praktische vragen beantwoordt, zodat lagere overheden hiermee rekening kunnen houden en er in ons land straks eenduidig met de uitvoering van deze wet wordt omgegaan.

Ten slotte, voorzitter. De gewijzigde Huisvestingswet voorziet in een cascade van een ministeriële aanwijzing, via opdrachten aan provincies, tot toezicht op gemeenten, een en ander doorspekt met overleg en advisering van de een aan de ander. Er is een woon- en bouwprogramma en er zijn nationale prestatieafspraken, die weer zijn vertaald in regiowoondeals. De wet beoogt een eerlijke verdeling van schaarse woningen te stimuleren, maar bevat nog steeds veel onduidelijkheid over de rolverdeling tussen Rijk, gemeenten, provincies en niet te vergeten woningcorporaties. Die laatsten stemmen sinds jaar en dag hun woningtoewijzing, portefeuillestrategie en nieuwbouwplannen af met hun lokale partners, te weten de gemeenten, welzijnsinstellingen en huurdersorganisaties. Zij kennen hun markten en hun doelgroepen en verdelen de schaarste op basis van kennis en kunde, rentmeesterschap en objectieve, transparante criteria. Dat er te veel woningzoekenden zijn voor te weinig huizen, is niet hun schuld.

Daar komt nu, ook met deze wet, weer een soort top-downdirectief bovenop. Een werkend bottom-upsysteem van woonruimteverdeling op lokaal niveau wordt omgedraaid in wat ik een "top-downdirectief" systeem noem vanuit het Rijk. We zagen dit al eerder bij de vaststelling van de nationale prestatieafspraken. De minister bepaalde de 1 miljoen woningen. De gedeputeerden spoedden zich als provincie-sinterklazen naar de minister met hun bod. En die telde alles bij elkaar op en concludeerde tevreden dat hij 1 miljoen woningen kan gaan bouwen tot 2030. Daarna mochten de gemeenten de realitycheck doen en de sector die dit moet realiseren moest deze afdwingbare afspraken inrekenen en tekenen. Daar kregen de woningcorporaties de afschaffing van de verhuurderheffing voor terug die vervolgens grotendeels teniet werd gedaan door huurbevriezing en huurmatiging. Vanaf dag een was het de sector bekend dat deze "foie gras"-ambitie niet realistisch was. Toen kwamen daar ook nog de gestegen rente en de bouwkosten bij. Iedereen maar dan ook iedereen met kennis van deze sector wist vanaf dag een dat dit een "death on arrival" was, gedoemd te mislukken. En voor wat minder ingewijden in dit grote monopolyspel als voorbeeld: sinds de deal met bijvoorbeeld de provincie Gelderland hadden er elke maand 1.100 nieuwe woningen moeten worden opgeleverd. Nou, we weten allemaal dat dat er elke maand minder zijn en dat we op achterstand raken.

Daarom tekenden veel partijen geen woondeals maar ondersteuningsverklaringen, een soort meestribbelen. De minister, via zijn ambtenaren, wilde voorkomen dat de woningcorporaties — ik citeer — "Dagobert Duck-pakhuizen" worden. Dus kondigde de minister binnen enkele maanden na zijn aantreden als woonminister al de Wet versterken regie volkshuisvesting aan en een aantal andere woninghuurwetten, waarvan we er vandaag een behandelen.

Ik citeer uit een bijeenkomst bij de introductie van het bouw- en woonprogramma aan 100 toezichthoudende woningcorporaties de woorden van de ambtenaren van het ministerie van BZK: "Er is een wooncrisis en dat komt omdat er te weinig woningen zijn gebouwd. En dat komt omdat de volkshuisvesting te gedecentraliseerd is. Er moet dus regie terug op de volkshuisvesting." Voorzitter, als ik er zelf niet bij was geweest, dan had ik dit niet geloofd. De rijksoverheid wijzigt een wet die extra inzet van lagere overheden vraagt en die dus ook extra lasten voor provinciale en gemeentelijke organisaties veroorzaakt. Waar hebben we dit meer gezien? Los van de kosten is het nog maar de vraag of de lagere overheden de personele capaciteit kunnen vrijmaken of aantrekken om deze extra taken uit te voeren. Kan de minister toezeggen dat de verzwaring van deze taken van de lagere overheden door een wijziging van de Huisvestingswet op de een of andere manier wordt gecompenseerd? We kunnen niet alles maar over de schutting blijven gooien of afduwen naar de lagere overheden.

Voorzitter. Steeds meer bereiken ons berichten en adviezen van experts in de woningmarkt, stapelen de negatieve

adviezen van de Raad van State zich op en waarschuwen professionals uit de praktijk van de woningmarkt. Recent nog voegde de voormalig directeur van het Centraal Planbureau, inmiddels hoogleraar, Coen Teulings er in niet mis te verstane bewoordingen steekhoudende kritiek op het woningmarktbeleid van de minister aan toe. Een stapeling van woningwetten waarmee de minister bouw, huur en koop wil regisseren. Wetten die, opgeteld, eigenlijk een ingrijpende stelselwijziging nastreven maar meer onrust, onduidelijkheid en hiermee schade veroorzaken dan we juist nu aankunnen. Waar regie beoogd wordt, verwachten wij chaos als resultaat. Beleggers lopen weg. Woningcorporaties komen in de financiële problemen en projecten vallen stil. Dit is geen doembeeld in de toekomst, dit is op dit moment gaande. Uiteindelijk is de woningzoekende de dupe.

En de minister gaat door, zoals hij naar ik verwacht ook straks zal vertellen. Goed bedoeld, zonder enige twijfel, maar het lijkt erop alsof een cv-ketelmonteur een Zwitsers horloge probeert te repareren. Maar ook de fractie van de BBB gunt vanzelfsprekend de leraar, de agent en de verpleegkundige een betaalbare woning, maar ook de kapster, de automonteur, de buschauffeur en noemt u maar op. En wij willen niet elke wet die de minister voorstelt, fileren. We willen wel wetten die werken en die in samenhang worden beoordeeld voordat ze in werking treden in plaats van gefragmenteerd ingrijpen in het complexe samenspel dat de woningmarkt is. Kan de minister ons toezeggen dat hij met een integrale analyse komt van de woningmarkt, de impact van de afzonderlijke wetten en de samenhang tussen deze wetten? Het hoeft geen afstudeerscriptie of een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek te zijn, maar wij hebben behoefte aan een samenhang der dingen, omdat we elke week hier wel een stukje van de woningmarkt behandelen.

Ik maak even mijn laatste stukje af, meneer Van Meenen — ik zeg dit uiteraard ook richting de voorzitter — en dan ben ik klaar voor de interrupties.

Ook Aedes, de vereniging van woningcorporaties, heeft zich vrijdag jongstleden zeer kritisch geuit over de thans voorliggende wetswijziging. Mijn laatste vraag luidt: kan de minister aan de Kamer een brief toezeggen waarin hij inhoudelijk ingaat op de kritiek van Aedes, voordat wij deze wet straks in stemming brengen in deze Kamer? Mogelijk kunnen we daar bij het agenderen van deze stemming rekening mee houden, zodat de minister ietwat meer tijd gegund wordt om deze beantwoording zorgvuldig te doen.

Ik ben klaar met mijn termijn.

De heer **Van Meenen** (D66):
Het is altijd goed om naar de samenhang der dingen te kijken. Er is alleen één ding in die totale samenhang dat ik de heer Kemperman helemaal niet heb horen noemen en dat er volgens mij een belangrijke reden voor is dat er te weinig gebouwd wordt. Dat is stikstof. Laten we het daar dan toch eens even over hebben. De partij van de heer Kemperman, BBB, heeft er samen met bijvoorbeeld GroenLinks-Partij van de Arbeid in deze zaal voor gezorgd dat het stikstoffonds er niet kan komen, waardoor er op provinciaal niveau onvoldoende maatregelen genomen worden. Is de heer Kemperman het met mij eens dat dat een belangrijk aspect is van het feit dat er te weinig woningen gebouwd worden?

De heer **Kemperman** (BBB):
Zeker ben ik dat met de heer Van Meenen eens, maar wij denken dat er bij het stikstoffonds als financiering voor de hele stikstofoplossing — zo die er al is — wel iets meer komt kijken dan alleen de woningmarkt. Ja, stikstof is een probleem dat de bedrijvigheid en het bouwen in Nederland stillegt, maar wij denken aan andere oplossingen dan alleen een stikstoffonds. Wij zijn namelijk bang dat dat met name de agrarische sector onjuist en onevenredig hard gaat treffen. Daar maken wij als BBB een vuist voor.

De heer **Van Meenen** (D66):
Nou, ik dacht dat de bedoeling van het stikstoffonds juist ook was om de agrarische sector te helpen, maar dat heb ik dan blijkbaar niet helemaal goed begrepen. Maar laat ik het dan anders vragen. De heer Kemperman vraagt hier aan de minister om een uitgebreide analyse, om de samenhang der dingen. Is hij het met mij eens dat we daarin dan ook de huidige situatie rondom stikstof moeten betrekken? Dan krijgen we gewoon een scherp beeld van wat precies de gevolgen zijn van het feit — hoe je er verder ook over denkt — dat er op dit moment geen enkel beleid is.

De heer **Kemperman** (BBB):
Zeker, meneer Van Meenen. Ik ben dat juist van harte met u eens. Het maken van die integrale afweging en het kijken naar de oplossing voor stikstof kunnen namelijk misschien wel tot hele andere keuzes leiden dan die we nu elke week weer hier in deze Kamer behandelen, als we het hebben over fragmentarisch ingrijpen in dat complexe stelsel van woningwetten. Ik ben het dus zeker van harte met u eens daarover.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Kemperman. Dan gaan we naar de volgende spreker. Dat is mevrouw Janssen-van Helvoort. Zij spreekt namens de fractie van GroenLinks-PvdA, maar ook namens de fractie van Volt.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Dank u wel, voorzitter. Ik zal inderdaad mede namens Volt ons standpunt verwoorden.

"Een plek om te wonen, een thuis voor je gezin, is voor GroenLinks-Partij van de Arbeid en Volt een belangrijke en misschien, naast voldoende inkomen, wel de allerbelangrijkste voorwaarde voor bestaanszekerheid." Deze zin sprak ik, toen overigens niet namens Volt, ongeveer twee weken geleden uit toen we de vorige wet, de initiatiefwet van de Partij van de Arbeid en de ChristenUnie, bespraken. Gelukkig haalde dat voorstel het. Nu hebben we weer een voorstel op de agenda om de overheid meer regie te geven op de woningmarkt. Als dat noodzakelijk is om mensen aan een woonplek te helpen, dan vinden wij dat een goede zaak:

meer verantwoordelijkheid bij de overheid, in dit geval de gemeenten, en minder overlaten aan de vrije markt.

De wijziging van de Huisvestingswet die voor ons ligt, moet het voor gemeenten mogelijk maken om ook in de koopsector woningen te bestemmen voor bepaalde doelgroepen of voor de eigen inwoners. Wij begrijpen de obstakels die de gemeenten ondervinden om bijvoorbeeld woningen beschikbaar te hebben voor de broodnodige huisartsen, onderwijspersoneel et cetera. Helaas levert de hier voorgestelde wetswijziging, vooral door amendering in de Tweede Kamer, eigenlijk nog nauwelijks een bijdrage aan het oplossen van dit probleem.

Wat is namelijk het geval? Het gaat nu alleen nog over koopovereenkomsten die aangegaan worden bij de eerste verkoop van een huis na nieuwbouw. Uit de antwoorden op de schriftelijke vragen van ons aan de minister blijkt dat het dan nog slechts gaat om 10% van de koopwoningen die zouden vallen onder het oorspronkelijke door deze minister ingediende wetsvoorstel. Het gaat nu nog maar om zo'n 16.000 of 17.000 woningen per jaar in Nederland. Onze fracties begrijpen de teleurstelling bij de VNG over de wijziging van het voorstel, maar als Eerste Kamer hebben we nou eenmaal te doen met het aangepaste wetsvoorstel zoals dat bij ons voorligt.

Een tweede punt van onzekerheid of deze wet wel voldoende gaat werken, is het gebruik van de betaalbaarheidsgrens waaronder de woning moet vallen om vergunningsplichtig gesteld te kunnen worden door de gemeente. Het gaat om een grens van €355.000 in 2023. Voor ons rijst de vraag: zijn er in de Randstad überhaupt koopwoningen in de nieuwbouwsector die onder deze grens vallen of gaat het dan enkel nog om een kantoorgebouw dat omgebouwd is naar kleine appartementen?

Ik heb de volgende vragen aan de minister. Wil hij nog eens ingaan op deze twee aspecten: de beperking tot eerste verkoop en de beperking door de betaalbaarheidsgrens? Maken deze beperkingen de wet niet buitenproportioneel? Lost het nog wel een probleem op waar de wetswijziging voor was bedoeld? De evaluatietermijn is gesteld op vijf jaar na invoering van deze wetswijziging. Gezien de onzekerheid of dit allemaal gaat werken, zou een evaluatie na twee of drie jaar naar ons oordeel beter zijn. Kan de minister een eerdere evaluatie toezeggen? Ik wil daar eventueel in de tweede termijn een motie voor indienen, die door meerdere partijen gesteund zal gaan worden.

Dank u wel.

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

De heer **Meijer** (VVD):
Dank u wel, voorzitter. Ik zei een paar weken geleden in het debat over de huurcontracten al dat we eens meer samenhangend over het dossier wonen zouden moeten spreken. Zo praten we vandaag bij de Wijziging van de Huisvestingswet eigenlijk alleen over de verdeling van de schaarste zonder dat we het hebben over het oplossen van die schaarste. Maar het is zoals het is. De komende jaren zal de verdeling van de bestaande voorraad een belangrijk onderdeel van het beleid blijven. De heer Kemperman heeft net de breedte van het volkshuisvestingsbeleid wel opgezocht. Ik wil me dan toch bij het voorstel houden.

Bij verdelingsvraagstukken sta je vaak voor dilemma's. Voorrang voor de een betekent achterstelling voor de ander. Weegt het een zwaarder dan het ander? Meer hoogover: deze regelgeving kan inbreuk maken op de vrijheid van vestiging, die vermeld staat in het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens. Om deze redenen staat de VVD-fractie terughoudend tegenover dit soort voorstellen. Een dergelijke inbreuk moet goed en zorgvuldig gemotiveerd worden. Het doet ons deugd om te lezen dat we ons daarbij in het gezelschap bevinden van de vereniging van woningcorporaties Aedes.

Wat speelt in onze afweging over dit voorstel een rol? Allereerst dat onder verwijzing naar principes van rechtszekerheid en eigendomsrecht door een amendement van de VVD-fractie in de Tweede Kamer — ik verwees er net al naar — bestaande koopwoningen uitgezonderd zijn van eventuele toedelingsregels die gemeenten kunnen opleggen aan huiseigenaren. Dat maakt het voorstel voor ons in ieder geval beter verteerbaar.

Onze gevoelens blijven toch wat ambivalent. De regering gaat nogal pragmatisch om met de inbreuk op het grondrecht van de vrijheid van vestiging en de spanning met het gelijkheidsbeginsel, die onder het wetsvoorstel liggen. In de schriftelijke voorbereiding is verwezen naar een afwegingskader uit het EVRM en een maatstaf van de Afdeling advisering van de Raad van State — dank daarvoor — maar hier blijven arbitraire elementen in zitten. Dat voelt de minister ook wel aan, want ten opzichte van de oorspronkelijke wet wordt het percentage woningen waarvoor een voorrangsregeling mag gelden niet verhoogd. Misschien kan de minister ons nog eens meenemen in zijn worsteling tussen principe en pragmatiek.

De uiteindelijke uitkomst om het percentage op 50% te houden, kan in ieder geval wel op onze instemming rekenen. Maar daarmee ontstaat voor ons weer een nieuw dilemma. Voor de VVD is de mogelijkheid om mensen met een vitaal beroep voorrang te kunnen geven een belangrijke reden om voor de mogelijkheid van een huisvestingsverordening te zijn, maar in de voorstellen van de minister concurreren deze mensen nu binnen die 50% met woningzoekenden met alleen een lokale binding. Dat heeft niet zozeer onze prioriteit. Nu is de aard en omvang van de schaarste niet in het hele land hetzelfde, dus laten we hier vertrouwen — het kwam al aan de orde — op de lokale democratie, die de noodzakelijke keuzes maakt.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik hoor de heer Meijer nu spreken over het belang van die vitale beroepen — er zijn er een aantal genoemd; het gaat niet om automonteurs, maar om leraren, agenten et cetera — voor het doorgaan van de samenleving. Hoe ziet hij dat in het licht van het amendement-De Groot, waarbij juist die vitale beroepen voor een deel niet gehuisvest kunnen worden? Hoe ziet de VVD dat?

De heer **Meijer** (VVD):
Ik gaf aan dat er een keuze gemaakt moet worden tussen mensen met een sociale binding en mensen met een vitaal beroep. Dat moet allemaal binnen die 50% van de woningvoorraad die daarvoor geschikt is. Ik hoop dat de mensen met een vitaal beroep dan niet in de knel komen. Maar ik heb ook gezegd dat het niet in het hele land hetzelfde is. U sprak zelf al over gemeenten met kernen enzovoort, waar de lokale binding misschien heel belangrijk is en waar de kwestie van vitale beroepen misschien iets minder speelt. Uiteindelijk zal de lokale democratie daar tot een goede afweging komen. Het dilemma is voor ons niet zo groot dat wij de totale groep woningen willen vergroten met koopwoningen, want dan komen we in de knel met punten als rechtszekerheid en het gelijkheidsbeginsel.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dus u vindt de vitale beroepen wel van cruciaal belang, maar dan alleen voor de nieuwbouwwoningen en niet voor de bestaande woningen, die er nu uit gehaald zijn. Dat is dan het standpunt van de VVD, zoals ik het beluister.

De heer **Meijer** (VVD):
Precies, want het eigendomsrecht weegt voor ons zwaarder dan dit punt van de schaarste.

Ik had het over lokaal niveau, over lokale democratie. Daar, op dat niveau, ligt het zwaartepunt. De Huisvestingswet maakt het gemeenten mogelijk om in geval van schaarste op basis van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling. Het zijn juist de gemeenten die om de nu voorgestelde wijzigingen hebben gevraagd. Dat weegt voor ons zwaar. Maar gelet op de toch wel principiële keuzes die hierbij aan de orde zijn, hecht mijn fractie wel aan een kwalitatief goede onderbouwing van die schaarste. Die onderbouwing geldt natuurlijk ook voor de mate waarin de leefbaarheid wordt aangetast, nu dit wetsvoorstel ook de mogelijkheid biedt om te sturen op effecten van woonruimtevoorraadbeheer op de openbare ruimte. Daarom is mijn fractie tevreden over de in de Tweede Kamer aangenomen motie over richtlijnen om schaarste aan woonruimte en leefbaarheid aan te tonen.

Hoewel mijn fractie in het algemeen terughoudend is op het punt van specifiek toezicht, kunnen we instemmen met het voornemen van de minister om de rol van de provincies bij het toezicht op de gemeentelijke huisvestingsverordeningen te vergroten. We vragen de minister om het verbeteren van de richtlijnen en het toezicht nog eens toe te lichten in zijn beantwoording. Mijn fractie vindt, onder voorwaarden, het formuleren van regels voor de woonruimteverdeling aanvaardbaar, maar dan dient dat op buitengewoon zorgvuldige wijze te geschieden. Het zal van de beantwoording van de minister afhangen of dat in dit geval inderdaad op die zorgvuldige wijze gedaan is, waardoor het voorstel uiteindelijk op onze instemming zou kunnen rekenen.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Van Meenen van de fractie van D66.

De heer **Van Meenen** (D66):
Dank u wel, voorzitter.

Woningen zijn erg in trek
en daardoor bestaat nu niet voor iedereen een passende woonplek.
Zoals we weten is de wooncrisis hardnekkig
en blijft het woningaanbod nog altijd gebrekkig.
Maar met de voorliggende wet wordt wel een belangrijke stap gezet.
Mensen met een binding met hun gemeente vissen daardoor niet langer achter het net.
Agenten en docenten verdienen een huis in de gemeente waar zij dagelijks werken; daar zijn wij van overtuigd.
Daarom wordt dit wetsvoorstel door D66 van harte toegejuicht.
Maar we moeten kritisch blijven, zelfs richting de feestdagen.
Daarom hebben de leden van D66 nog wel enkele vragen.

Tot zover het deel op rijm. Ja, ik stop ermee.

De **voorzitter**:
Complimenten!

De heer **Van Meenen** (D66):
Ja, aan onze Mike Winterwerp.

Voorzitter. In concrete zin maakt dit wetsvoorstel het mogelijk voor gemeenten om bepaalde woningen toe te wijzen aan inwoners met een sterke band met de regio op economisch of maatschappelijk gebied. Hierdoor krijgen gemeenten meer vrijheid om voorrang te geven aan hun eigen inwoners die een woning willen huren of kopen in hun gemeente. Ook kunnen gemeenten voorrang verlenen aan mensen met vitale beroepen — ze zijn al genoemd — zoals agenten, zorgmedewerkers of leraren. Deze wet zorgt er bijvoorbeeld voor dat starters eenvoudiger in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen en dat een docent werkzaam in Amsterdam niet noodzakelijkerwijs in een andere stad hoeft te gaan wonen, wat nu zeer vaak wel het geval is. Dat kan ik u vanuit mijn onderwijsportefeuille melden. Juist in deze tijd van woningtekorten is het daarom van groot belang dat we de schaarse woningen eerlijk verdelen. Ik moet zeggen "zo eerlijk mogelijk", want ik ben het eens met wat de voorgangers zeiden en wat de heer Meijer zo treffend zei: we zijn schaarste aan het verdelen. En dat is voorlopig wat we kunnen doen.

In het oorspronkelijke voorstel zouden alle koopwoningen onder de wet vallen. Daarom zijn we verheugd met het aangenomen amendement van VVD, D66, JA21 en BBB waarmee reeds bestaande koopwoningen van deze wet worden uitgesloten. Zo wordt tegemoetgekomen aan de beperking van de keuzevrijheid van woningeigenaren. Het amendement draagt daarnaast bij aan het voorkomen van een acuut prijsopdrijvend effect. Als de gemeente hiervoor kiest, zou zonder dit amendement een groot aantal koopwoningen onder de NHG-grens niet meer vrij verkocht kunnen worden, terwijl alle woningen boven deze grens wel vrij verkocht zouden kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot aanzienlijke prijsstijgingen in die laatste groep woningen.

In hoeverre ziet de minister het risico van een prijsopdrijvend effect als gevolg van dit huidige wetsvoorstel?

Voorzitter. Deze wet biedt gemeenten meer ruimte om een eigen invulling te geven aan hun huisvestingsbeleid door middel van de gemeentelijke huisvestingsverordening. Hoe kijkt de minister aan tegen het gegeven dat deze verruimde vrijheid zal leiden tot grotere verschillen in het huisvestingsbeleid tussen verschillende gemeenten? Is in zijn ogen meer landelijke uniformiteit wenselijk?

Het voorrangsrecht van de ene persoon betekent daarnaast een beperking van het woonrecht van de andere persoon. Daarom vragen wij de minister tot slot hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot het recht op vrije vestiging, zowel voor Nederlanders als voor inwoners van andere Europese lidstaten.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Talsma van de fractie van de ChristenUnie.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Dank u zeer, mevrouw de voorzitter. Wetgeving met betrekking tot huisvesting neemt de afgelopen weken een prominente plaats in op de agenda van deze Kamer. En dat is terecht, want een dak boven je hoofd en het hebben van een plek die je "thuis" kunt noemen, zijn van enorme betekenis. Je zou er zelfs een beetje lyrisch van kunnen worden, als ik collega Van Meenen beluister. Het bevorderen daarvan — dat gaat dan niet over de poëtica maar over het hebben van woonruimte — door de overheid is zelfs opgenomen in het hoofdstuk grondrechten in onze Grondwet. Mijn fractie dankt de minister voor de uitgebreide beantwoording van de vragen in de schriftelijke voorbereiding. Die beantwoording maakt het mijn fractie mogelijk om in dit debat te volstaan met een beknopte bijdrage.

De toonzetting daarvan is overwegend positief, want mijn fractie heeft goede hoop dat dit wetsvoorstel — en dan leen ik de woorden van mijn partijgenoot Grinwis in de Tweede Kamer — bijdraagt aan het eerlijker verdelen van woonruimte, het betaalbaar houden van koopwoningen en het bouwen aan gemeenschappen.

Voorzitter. Dit wetsvoorstel houdt vast aan de bestaande mogelijkheid om bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van bepaalde categorieën woningen voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de betreffende regio. Wel leidt dit wetsvoorstel ertoe dat een gemeenteraad zelf kan beslissen bij hoeveel procent van deze vergunningen hij voorrang geeft aan woningzoekenden met een lokale binding. Bovendien kan de gemeenteraad bepalen dat binnen die groep nog eens voorrang wordt gegeven aan mensen die vitale beroepen uitoefenen.

Zowel tijdens de behandeling in de Tweede Kamer als tijdens de schriftelijke behandeling in dit huis is veel aandacht besteed aan de mate van beperking die dit wetsvoorstel oplevert op bijvoorbeeld het recht op eigendom en het recht van vrije vestiging, rechten die niet alleen op grond van nationaal recht, maar ook op basis van bijvoorbeeld het EVRM en het IVBPR, het verdrag voor het beschermen van burgerlijke en politieke rechten, worden gewaarborgd. Naar de indruk van mijn fractie wordt aan de vereisten voor dergelijke beperkingen voldaan. Sterker nog, de minister is de juridische voorwaarden zelfs expliciet langsgelopen in de schriftelijke beantwoording. Maar ik roep de minister wel op hier kritisch naar te blijven kijken, deze beperkingen niet onnodig lang te laten voortbestaan en decentrale overheden in voorkomende gevallen daadwerkelijk aan te spreken op de correcte toepassing van de hen gegeven bevoegdheid. Daar koppel ik voor de minister de vraag aan welke concrete inspanningen wij van hem kunnen verwachten waar het gaat om het bewaken van het tijdelijke karakter van deze genoemde beperkingen, de deugdelijke motivering ervan, de periodieke toetsing en het zo nodig corrigerend optreden.

Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om het regime van woonruimte voorraadbeheer behalve in gevallen van schaarste ook toe te passen voor behoud van leefbaarheid in de woonomgeving. Het voorgestelde artikel 6, lid 4, geeft gemeenten die dat willen doen een motiveringsplicht. Begrijpt mijn fractie het goed, zo vraag ik aan de minister, dat het kritisch bezien van deze motivering deel uitmaakt van de verplichte advisering door gedeputeerde staten, zoals benoemd in het eerste lid van datzelfde artikel 6? Of adviseren gedeputeerde staten alleen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14? Mocht dat laatste het geval zijn, dan verneemt mijn fractie graag van de minister door wie en op welke manier de vage — zo u wilt "open" — normen van schaarste en leefbaarheid dan wel worden getoetst, met name bezien vanuit het perspectief van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Zij kunnen zich immers alleen tot een rechter wenden in het geval van een besluit in een concreet geval, en niet ter toetsing van de gemeentelijke verordening.

Voorzitter. Ook dit wetsvoorstel is het gevolg van een evaluatie van de onderliggende wet. Mijn fractie waardeert dat positief. Het toont immers aan dat wetsevaluatie — het onderwerp komt hier regelmatig aan de orde — geen dode letter is en, bovendien, dat kabinet en Kamers aan de uitkomsten van zo'n evaluatie metterdaad een wetgevend vervolg geven. Dat ook dit wetsvoorstel na aanvaarding over vijf jaar, of wellicht eerder, geëvalueerd zal worden, kan dus rekenen op onze steun.

Voorzitter, tot slot. In de afgelopen weken is het in de aanloop naar de verkiezingen veel gegaan over allerlei facetten van bestaanszekerheid. Het hebben van een thuis en het wonen in een leefbare omgeving maken daar onmiskenbaar deel van uit. Mijn fractie heeft niet de illusie dat de aanvaarding van dit wetsvoorstel als bij toverslag een einde maakt aan de complexe uitdagingen in de Nederlandse volkshuisvesting, maar heeft wel goede hoop dat het voorstel daaraan kan bijdragen. Wij vernemen graag van de minister de huidige stand van zaken ten aanzien van het bredere pakket aan maatregelen dat daartoe wordt ingezet en voorbereid.

Dank u zeer.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Van Hattem van de fractie van de PVV.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Dank, voorzitter. Ons land is onder de laatste kabinetten-Rutte zo ver afgezonken dat het niet meer kan voldoen aan een van de eerste levensbehoeften voor de eigen bevolking, namelijk een dak boven het hoofd. Dit weekend meldde het Brabants Dagblad nog dat steeds meer economisch daklozen zich bij de daklozenopvang in Tilburg melden en daar worden opgevangen. Dat zijn mensen die wel een baan hebben en daar iedere dag naartoe gaan, maar die thuisloos zijn door een scheiding of omdat ze hun woning niet meer konden betalen. Daar zitten mensen bij met twee masters op zak, die door bijvoorbeeld gezondheidsproblemen in de knel zijn gekomen. Het aantal daklozen daar neemt zienderogen toe. Gelet op zulke noodtoestanden lijkt het op het eerste gezicht dan ook een sympathiek wetsvoorstel om het voor gemeenten mogelijk te maken om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeente, voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Het lijkt ook een sympathiek voorstel om gemeenten voorrang te kunnen laten geven aan bepaalde, cruciale beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. En het lijkt ook een sympathiek voorstel om het voor gemeenten mogelijk te maken om regels over woonruimteverdeling uit te breiden naar sociale nieuwbouwkoopwoningen.

Maar hoe nobel dit ook lijkt, er zitten hier de nodige adders onder het gras. Het voorstel grijpt immers op een te verstrekkende manier in op de vrijheden van burgers, namelijk de vestigingsvrijheid en, bovenal, de vrijheid van het eigendomsrecht. Dat zijn ingrepen die een averechts effect zullen hebben op de woningmarkt. Als eigenaren van woningen die onder de beperkingen van de huisvestingsverordening vallen, zoals beoogd in deze wet, zijn zij niet meer vrij om de woning te verkopen aan wie zij willen en tegen de beste prijs. Het stimuleert dan ook niet om bijvoorbeeld te investeren in woningverbeteringen. Ook ontbreekt de mogelijkheid om te komen tot vermogensvorming. Kortom, als je de mogelijkheden wilt verbeteren om inwoners van de eigen gemeente voorrang te geven op de woningmarkt, doe dat dan niet door middel van belemmeringen voor de woningeigenaar.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik geloof dat ik meneer Van Hattem nu hetzelfde hoor zeggen als wat meneer Kemperman daarstraks zei, namelijk dat het zou gaan om woningen die iemands eigendom zijn en waar iemand die wil verkopen, dan minder geld voor zou kunnen krijgen. Maar in dit voorstel gaat het alleen om de eerste verkoop na nieuwbouw. Daarom kan ik de woorden van de heer Van Hattem dus niet helemaal plaatsen.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ter verheldering: er is inderdaad een amendement aangenomen op dat vlak. Maar ook na de verkoop van nieuwbouw blijft die claim op een woning zitten. Dat is dus het probleem dat je daarmee kunt krijgen: aan de vrijheid van doorverkoop kunnen beperkingen worden opgelegd in de huisvestingsverordening.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Nogmaals, ik begrijp het niet en misschien meerderen niet. U moet het me dus nog een keer uitleggen of anders kan de minister het misschien straks even uitleggen.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Zoals ik begrepen heb — maar ik kan het mis hebben, want het is gewoon een te complex stelsel van wetgeving nu — kunnen er in die huisvestingsverordeningen ook beperkingen worden opgelegd bij nieuwbouwwoningen als die vervolgens worden doorverkocht. Als dat niet zo is, dan hoor ik het graag. Maar als die beperkingen er wel op zitten, dan is dat reden temeer om het niet op deze manier te doen.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik hoor dus graag van de minister of dat inderdaad zo is. Kan een gemeenteraad die beperkingen via de huisvestingsverordening opleggen? Dat lijkt me een heel gerechtvaardigde vraag. Gelezen het wetsvoorstel inclusief de amendering ga ik ervan uit dat het nog steeds mogelijk is.

De Telegraaf kopte afgelopen week met een citaat van oud-directeur Coen Teulings van het Centraal Planbureau: "Hugo de Jonge heeft een ramp op de woningmarkt aangericht". Dat vanwege zijn ingrijpen in het eigendom van woningbeleggers. Langetermijninvesteringen in huurwoningen zouden hierdoor uitblijven. Kan de minister reflecteren hoe deze kritiek van de oud-CPB-directeur zich verhoudt tot voorliggend wetsvoorstel? Geldt deze kritiek niet evengoed voor de belemmeringen voor de particuliere vastgoedinvesteerder: de investering in de eigen woning?

Daar komt bij dat deze wetgeving te complex en te onduidelijk is in de uitvoering. Zoals al uitgebreid gewisseld in de schriftelijke rondes — dank aan de minister voor de daarin gedane toezeggingen — is en blijft het zeer onduidelijk welke eisen en voorwaarden gemeenten kunnen stellen. Ook woonbond Aedes wees daarop in zijn brief van 1 december jongstleden aan de Eerste Kamer. Het is onduidelijk wat de reikwijdte van bindingseisen is, wat de grenzen zijn van economisch of maatschappelijk verbonden zijn. Hierdoor ontstaat een risico van willekeur, waarbij een bepaalde beroepsgroep een voorkeursbehandeling kan genieten en gemeenteraden voor dilemma's worden gesteld bij het maken van een afweging hierin. Ook is nog steeds niet duidelijk hoe dit uitwerkt voor zzp'ers, die vaak in kortlopende opdrachten actief zijn. Vallen zzp'ers hierdoor mogelijk al bij voorbaat buiten de boot om aan de bindingseisen te kunnen voldoen?

Provincies moeten actief toezicht gaan houden op de huisvestingsverordeningen. Nog steeds is niet helemaal duidelijk op welke criteria zij dit precies moeten doen. Daar staat tegenover dat de provincie wel een zwaar interbestuurlijk toezichtinstrumentarium kan inzetten. De minister noemt zelfs taakverwaarlozing. Kan de minister verduidelijken

wanneer gemeenten bij de uitvoering van deze wet zodanig in gebreke blijven dat dit zware IBT-instrumentarium gerechtvaardigd is?

Voorzitter. Nederlanders wonen vooral in een gewoon huis — vrijstaand, een rijtjeshuis of een tweekapper — en niet in flats, appartementen of andere hoogbouw. Volgens het rapport Housing in Europe 2023 van Eurostat staat Nederland daarmee, op Ierland na, voorop. Deze manier van wonen staat haaks op waar deze minister op inzet: inbreiding in stedelijk gebied met veel relatief kleine flatjes. De meeste Nederlanders zijn gewend en gehecht aan hun woonruimte en laten zich niet ophokken. Kan de minister aangeven in hoeverre hij bij de uitvoering van dit woonbeleid rekening houdt met de woonwensen van de meeste Nederlanders? Blijft een huis met een tuin nog een haalbaar ideaal voor de Nederlandse woningzoekende?

Om dat ideaal te bereiken bestond tot en met 1988 de premiekoopwoning, bijvoorbeeld de premie A-woning. Niet door middel van dwang, via de huisvestingsverordening, maar via woonpremies, een subsidievorm, konden woningzoekenden een betaalbare woning verkrijgen, passend bij hun inkomen. De afgelopen jaren is al regelmatig voorgesteld om deze vorm van premiekoopwoningen te herintroduceren. Na afloop van de periode van de subsidievoorwaarden waren deze woningen vrij op de woningmarkt in te brengen. Zo droegen ze bij aan de vermogensvorming van de eigenaren en daarbij aan de doorstroming op de woningmarkt. Kan de minister aangeven of deze vorm van premiekoopwoningen nog in onderzoek of overweging is en of dit niet effectiever is dan het voorliggende wetsvoorstel?

Een grote factor in de prijs van woningen is de grondprijs, maar dit is tegelijkertijd een verdienmodel voor gemeenten. De gemeente Rotterdam besloot onlangs nog om de sociale grondprijs met maar liefst 150% te verhogen. Kan de minister aangeven in hoeverre hij in zijn woonbeleid kijkt naar de mogelijkheden om gemeenten een lagere grondprijs te laten vragen? Zijn daarbij wellicht aanpassingen van de grexwet nodig, zodat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om voor de eigen inwoners betaalbare woningen te laten bouwen met een lagere grondprijs? Graag een reactie. En is de minister bereid om af te zien van allerlei duurzaamheidsmaatregelen die de kostprijs van woningen opdrijven, zoals het verplicht afsluiten van het gas? Ook dat is een belangrijke factor voor de betaalbaarheid. Graag een reactie.

Er zijn andere, minder verstrekkende opties denkbaar om de lokale woningmarkt voor bepaalde doelgroepen te verbeteren dan beperkingen via de huisvestingsverordening. Te denken valt aan ambtsgebonden woningen die sinds jaar en dag door zowel publieke als private partijen werden aangeboden aan vitale beroepen voor een gemeente of een bedrijf. Ik heb mijn jeugd mogen genieten in een beheerderswoning op vakantiepark De Kempervennen. Maar er zijn tal van andere voorbeelden, zoals de conciërgewoning, die de Eerste Kamer tot voor enige jaren ook nog kende, de spoorwachterswoning, de ambtswoning voor een burgemeester, de schoolmeesterswoning, de veldwachterswoning, de zusterflat, de kosterswoning, de brugwachterswoning, de sluiswachterswoning, de rentmeesterswoning, de koetsierswoning, de boswachterswoning en de grenswachterswoning. Vooral die laatste, de grenswachterswoning, mag terugkeren als cruciaal vitaal beroep. Het zijn weliswaar vormen van huur of soms pacht, maar ze kunnen voor de vitale beroepen van deze tijd zorgen voor verlichting op de woningmarkt en voor woningzoekenden in ieder geval een uitkomst bieden, zonder de woningmarkt met nieuwe maatregelen te verstoren.

Verder hoeft tegenwoordig niet iedereen meer per se direct op de werkplek of in dezelfde gemeente te wonen, zolang de woon-werkreistijd maar redelijk is. Dat is ook een probleem. Door de stikstofgekte ligt de noodzakelijke aanpak van onze infrastructuur stil, is de maximumsnelheid op onze snelwegen onnodig omlaag gebracht en wordt door de hoge brandstofaccijnzen en de elektrificatie autorijden steeds onbetaalbaarder. Dus door te zorgen voor minder files, betere wegen en betaalbaar autorijden verbetert de bereikbaarheid en kan de last op de lokale woningmarkt afnemen. Betrouwbaar openbaar vervoer draagt daar ook aan bij, maar is juist vanwege de werktijden bij sommige vitale beroepen ook geen werkbare oplossing.

Ook het huidige "duurzame" parkeerbeleid is een strop voor woningzoekenden. In het AD was dit weekend nog een verhaal te lezen van een inwoner van Rotterdam, een heftruckchauffeur op de Maasvlakte. Die stond tien jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning, zonder resultaat. Vorige maand kreeg hij eindelijk de sleutel van zijn nieuwe woning, maar hij kreeg bij die woning geen parkeervergunning. Bij het flexcomplex waar hij woont, staan drie elektrische deelauto's, maar die mogen niet voor woon-werkverkeer benut worden. De bewoners moeten het verder maar doen met een fietsenstalling. Parkeervergunningen voor de 45 appartementen worden door de gemeente niet verstrekt. Er rijdt geen bus naar de Maasvlakte en betaalbare parkeervoorzieningen in de buurt zijn er niet. Hierdoor dreigt deze hardwerkende Rotterdammer zijn baan te verliezen.

Ook in Helmond zijn jarenlang vele miljoenen belastinggeld stukgeslagen op de autovrije, duurzame wijk Brainport Smart District. Onlangs besloot de gemeente er de stekker uit te trekken vanwege de te hoge kosten. In plaats van auto's enkel nog toe te laten in hubs aan de rand van de wijk, krijgen bewoners nu alsnog mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein.

Kan de minister, gelet op deze ontwikkelingen, aangeven in hoeverre hij rekening houdt met de parkeermogelijkheden in zijn woonbeleid? Hoe ziet de minister mensen met vitale beroepen nu naar hun werk gaan? Ziet de minister in dat deelauto's en fietsenrekken niet de oplossing zijn? Graag een reactie.

De **voorzitter**:
Meneer Van Hattem, kunt u teruggaan naar het wetsvoorstel? Dit is namelijk een ander beleidsterrein.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Maar het raakt wel de vitale beroepen en de wijze van wonen voor die mensen, voorzitter. Vandaar dat ik het in dit debat betrek.

Ik kom op misschien wel het belangrijkste punt van het wetsvoorstel. De voornaamste reden waarom er voor onze inwoners te weinig huizen beschikbaar zijn, is de tomeloze bevolkingsgroei. Die kan volledig worden toegeschreven

aan het buitenlands migratiesaldo, aan de massa-immigratie dus. Zolang daar niets aan wordt gedaan, blijft er een gigantische schaarste op onze woningmarkt. Ieder jaar een kleine 100.000 inwoners extra, een complete stad erbij, is in het op één na dichtstbevolkte land van Europa onmogelijk vol te houden. Daar is niet tegenop te bouwen. Ook lokale bindingseisen zijn dan slechts een pleistertje op een grote, gapende wond. Daar komt nog bij dat op basis van onze Huisvestingswet statushouders nog steeds met een taakstelling voor gemeenten huurwoningen toegewezen krijgen. Sommige gemeenten wijzen vanwege die taakstelling nog steeds huizen met voorrang toe aan statushouders middels de huisvestingsverordening. In deze huisvestingsverordening staat vaak een rangorde aangegeven voor die voorrangsregels.

De **voorzitter**:
Meneer Van Hattem, wilt u afronden? U bent over uw tijd heen.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik ben bijna klaar. Mijn spreektijd liep net een klein beetje door bij de interrupties, maar ik zal afronden.

Daarbij krijgen statushouders de hoogste prioriteit. Kan de minister aangeven of in het kader van dit wetsvoorstel eigen inwoners nu wel echt voorrang kunnen krijgen? Of wordt er in die gevallen nog steeds met een hogere prioritering een woning toegewezen aan een statushouder? Is de minister bereid om aan de voorrang voor statushouders nu echt een eind te maken? Of is de voorgespiegelde voorrang voor de eigen inwoners alsnog niet meer dan een wassen neus?

De PVV-fractie zal dit wetsvoorstel niet steunen.

Tot zover in eerste termijn, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan geven wij het woord aan de heer Rietkerk van de fractie van het CDA.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dank u wel, voorzitter. Een huis is meer dan een stapel stenen met een dak boven je hoofd. Een huis is een thuis, waar je je gekend weet en veilig voelt, alleen of met dierbaren om je heen. Je huis is ook het antwoord op de vraag: waar kom je vandaan? Omdat een huis niet in niemandsland staat, maar onderdeel is van een gemeenschap in je wijk of de buurt, zegt de vraag waar je vandaan komt ook iets over je wortels, over je afkomst. De kosmopoliet en de dorpsbewoner hebben één ding gemeen: dat gevoel van thuis zijn. Wij zijn ergens geworteld en dat geeft betekenis. De Grondwet erkent dit grondrecht om ergens thuis te zijn indirect, als ze in artikel 22 stelt dat de bevordering van voldoende woongelegenheid een voorwerp van zorg der overheid is. De opgave op te zorgen voor voldoende woningen in welke vorm dan ook is een zaak van algemeen belang en ook van bestaanszekerheid. Dat maakt de crisis op de woonmarkt meer dan een economisch of een bestuurlijk vraagstuk. Het is bovenal een sociale kwestie. Het tekort aan voldoende woonruimte belemmert jongeren en starters in hun ontwikkeling in het leven.

De huidige wooncrisis vraagt om een andere benadering. Wonen is geen dienst of een product waar primair de markt in kan voorzien. Een huis is meer dan een stapel stenen of een beleggingsobject. Het is een thuis en in de buurt waar dat huis staat, is een gemeenschap waar mensen prettig en veilig met elkaar samenleven. Het grote belang van een veilig huis, van een veilig thuis maakt dat het woonbeleid behoort tot de sociale vraagstukken van de samenleving, een zaak van algemeen belang, het fundament onder onze manier van samenleven. De omgeving van de mens is de medemens, zei Jules Deelder. Als een veilig thuis ontbreekt, ontstaat onzekerheid over je identiteit. Het niet kunnen vinden van een woning raakt vanzelfsprekend het leven van alledag. Jongeren en starters voelen de druk van de woningmarkt letterlijk, omdat ze worden geremd in hun leven zolang ze geen eigen plek vinden om te wonen, een gezin te starten of een volgende stap te zetten in hun loopbaan. De hoge prijzen, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en de verhalen over een oververhitte woningmarkt beïnvloeden hun beeld van de toekomst en de keuzes die ze maken.

De strenge regels voor woningbouwcorporaties om zich te beperken tot kwetsbare doelgroepen weerspiegelen zeker in deze tijd een zeer beperkte opvatting van het begrip "sociaal". Het is een invulling van sociaal beleid dat hulp aan zwakkeren verwart met de noodzakelijke sociale samenhang in de samenleving. Niet voor niets worstelen veel corporaties nu met buurten waar te veel mensen met een kwetsbare achtergrond bij elkaar moeten worden gehuisvest. Leefbaarheid, ooit een belangrijk criterium om wijken te vernieuwen, lijkt van de agenda verdwenen. De leden van de CDA-fractie vinden dit wetsvoorstel een juiste versterking en zijn blij dat de mogelijkheden voor gemeenten om maatwerk te bieden bij het aanpakken van lokale uitdagingen in de volkshuisvesting vergroot worden.

Voor het woonbeleid is wat ons betreft de lokale gemeenschap het vertrekpunt. Daar wordt geleefd en daar wordt het woningtekort gevoeld. Het denken vanuit de gemeenschap betekent dat leefbaarheid een onderdeel is van beleid. Zo worden sociale samenhang en leefbaarheid versterkt door deze wijziging van de Huisvestingswet 2014: voorrang aan eigen inwoners of mensen met een vitaal beroep waaraan in de gemeenten veel behoefte is, zoals politieagenten, brandweerlieden, leraren of verpleegkundigen. Nu trekken jongeren weg uit de gemeenschap waar ze thuishoren, omdat er geen plek is. Voor agenten en onderwijzers geldt juist dat ze geen plek in de gemeenschap kunnen vinden. In het verlengde hiervan vragen de leden van de CDA-fractie zich af of het personeel van het gevangeniswezen, in die plekken waar gevangenissen staan, ook kunnen vallen onder de reikwijdte van een vitaal beroep.

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt het voor gemeenten mogelijk gemaakt om nog meer maatwerk toe te passen, waar dat in het huidige stelsel op sommige punten niet mogelijk is. Voorts vraagt de CDA-fractie aan de minister of bij artikel 14, lid 3b over maatschappelijke binding, ook geduid kan worden op aantoonbaar vrijwilligerswerk met een inschrijving als bestuurder van een vereniging bij de Kamer van Koophandel.

Verder vallen onder het begrip "nieuwbouwwoning" ook nieuwe woningen die ontstaan na bijvoorbeeld transformatie van kantoorpanden tot appartementen. De leden van de CDA-fractie moedigen dit van harte aan. Wij vinden het belangrijk om te kijken naar het beter benutten van bestaande woningen door splitsen, optoppen, transformatie, woningdelen en doorstroming. Daarnaast verbreedt de minister de mogelijkheid tot het instellen van een huisvestingsvergunning van enkel huurwoning naar nieuwbouwkoopwoningen met een verkoopprijs tot maximaal de betaalbaarheidsgrens van, dacht ik te lezen, €390.000 bij een prijspeil voor '23.

Ook krijgen gemeenten meer ruimte om regels te stellen over het woningvoorraadbeheer, waar dat nu alleen mag in geval van schaarste. Het mag straks ook om de leefbaarheid te behouden. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de beperking van de verschillende grondrechten waarmee er bij dit wetsvoorstel spanning bestaat, gerechtvaardigd kan worden door de beperkingssystematiek uit het EVRM.

Anderen hebben het ook gezegd: de huizenprijzen verschillen nogal per regio. Daarom krijgen de gemeenten de mogelijkheid om op basis van de lokale behoefte zelf te bepalen welke grens ze willen hanteren. Er is een maximumbedrag van €390.000. Daarmee is er dus ruimte voor maatwerk. Hoe ziet de minister een mogelijke hogere prijsgrens in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht, in verhouding tot het maatschappelijk belang?

Het amendement van Tweede Kamerlid Peter de Groot zorgt voor een beperking van de reikwijdte van dit wetsvoorstel. De CDA-fractie vindt deze beperking, met de VNG, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, jammer. Het vraagt wellicht om een eerdere evaluatie van dit wetsvoorstel dan over vijf jaar.

Verder zijn sommige gemeenten voorstander van een overheveling van hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet naar de Omgevingswet. Anderen vinden juist het tegenovergestelde. De minister is tot de conclusie gekomen de wetten nu nog niet technisch samen te voegen, om het zo te zeggen. Wel is de minister bereid om dit punt mee te nemen en te betrekken bij de evaluatie, zoals de VNG vraagt.

Ten slotte, voorzitter. De vijf jaar voor de evaluatie duurt wat ons betreft vrij lang, zeker als de twee wetten nog naast elkaar bestaan. Om redenen die mevrouw Janssen-Van Helvoort eerder heeft genoemd, vraagt ook onze fractie om de evaluatie te vervroegen. We sluiten ons aan bij de vragen van de PvdA-fractie op dit punt.

Wij zien uit naar de antwoorden van de minister.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dat was de fractie van GroenLinks-PvdA. Ik hoorde namelijk alleen: de fractie van de PvdA. Ik geef het woord aan mevrouw Nanninga van de fractie van JA21, die ook JA21 in zijn geheel is.

☐

Mevrouw **Nanninga** (JA21):
De printer op onze kamer was weer stuk, dus ik doe het even digitaal.

Voorzitter, dank u wel. Zoals veel sprekers voor mij al schetsten, is de situatie op de Nederlandse woningmarkt buitengewoon zorgwekkend. Het woningtekort gaat naar de 400.000 woningen, zo was gister of vandaag in de krant te lezen. Zo gewoon als een eigen huis tot voor kort was, zo onbereikbaar dreigt dat nu voor een complete generatie woningzoekenden te worden. Alleenstaande starters zijn nagenoeg kansloos op de woningmarkt en zijn gedwongen om tot hun 30ste thuis te blijven wonen of om ongewild het dorp of de stad waar hun wortels liggen, te verlaten. De woningnood is hiermee veel groter dan een praktisch probleem; het is een sociaal drama en een aanslag op onze sociale cohesie. Maar goed, zoals voor wel meer crises geldt waarmee Nederland te kampen heeft, is ook het woningtekort geen natuurfenomeen: het is het gevolg van politieke keuzes.

Het wetsvoorstel zoals het voorlag bij de Tweede Kamer was een voorbeeld van zo'n desastreuze politieke keuze. Particulieren werden beperkt bij de verkoop van hun woning. De overheid zou zo de groep potentiële kopers bepalen en beperken: een schending van het eigendomsrecht, en dat enkel en alleen omdat de overheid zelf faalt in dit dossier. Daarom is onze fractie blij dat JA21 en de VVD in de Tweede Kamer de minister hebben teruggefloten. Door het aangenomen amendement van deze fracties ziet dit wetsvoorstel er een stuk beter uit.

Nog steeds vinden we het in principe een slecht plan om op dit dossier extra regels in het leven te roepen, omdat de oplossing ons inziens ligt in het dereguleren. Maar als we puur kijken naar de praktische uitwerking hiervan, zien we dat lokale gemeenschappen kunnen worden beschermd en behouden, doordat lokale inwoners voorrang kunnen krijgen van gemeenten. Het is dus een beetje een wetsvoorstel als de verplichte schep levertraan: het is echt even slikken en we vinden het niet prettig, maar het kan toch ook wel een heilzame uitwerking hebben — althans, dat is de hoop. We hopen ook dat gemeenten deze mogelijkheid wel gaan gebruiken, door voorrang te verlenen aan lokale inwoners of groepen werkers die zij voor hun specifieke gemeente nodig achten, in plaats van aan statushouders.

Doordat het wetsvoorstel nu enkel nieuwbouwwoningen betreft, blijft de particulier buiten schot. Dat maakt de voorliggende wetswijziging, die schep levertraan, een stuk makkelijker te slikken. We gaan het debat goed volgen. We hadden ook wat vragen, maar die zijn eigenlijk al gesteld. Omwille van de tijd ga ik die ook niet herhalen. We wachten de beantwoording van de vragen, het debat, af, en aan de hand daarvan zullen wij onze stemkeuze bepalen, later vandaag of deze week.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Koffeman van de Partij voor de Dieren.

☐

De heer **Koffeman** (PvdD):
Voorzitter, dank u wel. Vandaag spreken we over een belangrijke wijziging van de Huisvestingswet 2014, een wet die in tijden van woningnood, het niet kunnen voldoen aan het in voldoende mate bouwen van nieuwe woningen, voor

de verdeling van de schaarse ruimte noodzakelijk is. Maar de schaarste is geen gevolg van een natuurverschijnsel, maar van politieke keuzes in het verleden. Collega Nanninga had het daar ook over. Dat ben ik van harte met haar eens. Bij de bespreking van dit soort schaarstevraagstukken mag dat punt niet onbenoemd blijven.

In 2014 werd de wet in dit huis als hamerstuk aangenomen. Van schaarste was toen nauwelijks sprake. Minister Stef Blok zag zelfs mogelijkheden om in het woonakkoord van 2013, met steun van VVD, Partij van de Arbeid, D66, SGP en ChristenUnie, een grote uitverkoop van sociale huurwoningen te organiseren. De vrije markt als medicijn om de corporatiesector weer gezond te maken. Op de vastgoedbeurs EXPO REAL München in 2015 prees de minister de lucratieve mogelijkheden van de Nederlandse sociale huurmarkt voor buitenlandse investeerders aan. In de Frankfurter Allgemeine Zeitung vertelde hij triomfantelijk dat de dominante positie van de Nederlandse woningcorporaties definitief voorbij was en dat buitenlandse beleggers alle ruimte zouden krijgen om zich op de Nederlandse woningmarkt te manifesteren. Er kwam zelfs een internationale website, investingindutchhousing, om de uitverkoop van de sociale woningvoorraad een extra boost te geven. De Duitse belegger Patrizia kocht voor 570 miljoen 5.500 Nederlandse huurwoningen van woningcorporatie Vestia en het Britse investeringsfonds Round Hill kocht voor 365 miljoen 4.000 huurwoningen van het Wooninvesteringsfonds. Dat was ver onder de WOZ-waarde, gemiddeld voor pakweg €100.000 per woning. Dat is een schijntje in vergelijking met wat we vandaag bespreken als betaalbaarheidsnorm.

Het gevolg van deze keuzes is dat vanuit het buitenland gelokte investeerders voor 70% van de WOZ-waarde een hap uit de Nederlandse woningmarkt namen. Ze liberaliseerden sociale huurwoningen en verhuurden die tegen inmiddels woekerprijzen. Ze pleegden zo weinig mogelijk onderhoud en deden nauwelijks iets aan verduurzaming. Toenmalig minister Blok claimde in een interview in Het Financieele Dagblad van 6 oktober 2017 triomfantelijk dat hij "de eerste VVD'er was die een heel ministerie heeft laten verdwijnen". Dat verdwijnen gold niet alleen voor het ministerie, maar ook voor een heleboel huurwoningen.

De aanpak van het woningtekort — 900.000 woningen in 2030; inmiddels mogelijk meer — loopt telkens stuk op een tekort aan bouwlocaties, een gebrek aan milieugebruiksruimte, onder meer als gevolg van de stikstofcrisis, een gebrek aan aansluitingsmogelijkheden op het elektriciteitsnet en een tekort aan bouwvakkers en technici. De minister geeft aan dat er bij de huidige demografische ontwikkelingen na 2030 nog eens een miljoen extra woningen nodig zullen zijn. Achtereenvolgende ministers stellen zichzelf enorme bouwopgaven, maar slagen er keer op keer niet in om hun beloftes in te lossen. Er wordt voortdurend gewezen naar nieuwkomers op de woningmarkt, waarbij asielzoekers in veel gevallen als dreigend gevaar voor de woningmarkt worden genoemd, terwijl de feiten aangeven dat op dit moment hun ruimtebeslag op de woningvoorraad relatief beperkt is. In Nederland waren vorig jaar per saldo 220.000 migranten, waaronder 44.000 remigranten en 108.000 vluchtelingen uit Oekraïne met een tijdelijke verblijfsvergunning, maar ook 42.000 internationale studenten; van alle eerstejaarsstudenten is op dit moment 40% uit het buitenland afkomstig. De minister heeft deze week gepleit voor verruiming en grootschalige herintroductie van de aloude hospita, maar kijkt daarbij vooral naar flexibilisering van de huurcontracten en niet naar verruiming van de hospitanorm voor wat er belastingvrij verdiend mag worden met de verhuur van kamers.

De heer **Van Hattem** (PVV):
De heer Koffeman van de Partij voor de Dieren relativeert eigenlijk de mate van beslag door statushouders of asielzoekers op de woningmarkt en vergelijkt die met internationale studenten en arbeidsmigranten, maar er is een belangrijk verschil. Wie hier komt als asielzoeker of statushouder en hier een woning toegewezen krijgt, blijft hier normaal gesproken de rest van zijn leven en laat ook nog een gezin overkomen. Is de heer Koffeman het met me eens dat in tegenstelling tot studenten en arbeiders die hier vaak maar voor kortere duur verblijven, het effect van het levenslange verblijf van asielzoekers op onze woningmarkt juist een langjarig en veel groter beslag geeft?

De heer **Koffeman** (PvdD):
Het is zeker zo dat er een verschil in ruimtebeslag is. Daar heeft u gelijk in, maar het is ook zo dat een aantal vraagstukken die we in onze Nederlandse demografische opbouw kennen, zoals vergrijzing, te maken hebben met de noodzaak om nieuwe werknemers te hebben. Ook daarin kunnen asielzoekers een wezenlijke rol vervullen. Bovendien geldt ook voor de 108.000 vluchtelingen uit Oekraïne dat zij weer teruggaan naar hun eigen land zodra het daar weer veilig is. Het blijvende ruimtebeslag dat asielzoekers hier leggen, wordt dus zwaar overdreven. Niemand zal ontkennen dat er een ruimtebeslag is.

De heer **Van Hattem** (PVV):
De heer Koffeman vergelijkt nu eigenlijk appels met peren. Hij zegt namelijk dat Oekraïners ontheemden zijn, een andere positie hebben en geen statushouders zijn. Daarnaast zegt hij dat wij hier asielzoekers nodig hebben omdat ze voor onze ouderen moeten zorgen, et cetera. Maar in de praktijk blijkt dat de arbeidsinzet van asielzoekers vaak achterblijft, jarenlang achterblijft en zelfs generaties lang achterblijft. Ten tweede zou de reden waarom zij hiernaartoe komen internationale bescherming zijn, en niet om een bijdrage aan onze arbeidsmarkt te leveren. Ik vraag dus aan de heer Koffeman waarom hij met zulke argumenten komt, terwijl we ondertussen wel zien dat statushouders op die woningmarkt — we hebben het nu over de lokale woningmarkt — nog steeds voorrang krijgen ten opzichte van de lokale mensen. Is het niet veel beter om die voorrang er gewoon van af te halen?

De heer **Koffeman** (PvdD):
Dat denk ik niet. Wij moeten aan de internationale verdragen voldoen. Op het moment dat mensen op de vlucht zijn voor situaties die in veel gevallen mede door ons zijn gecreëerd, moeten wij die mensen ook opvangen. Ik zie het als een mogelijkheid, als die mensen hier langer blijven wonen, dat zij wel degelijk een nuttige bijdrage kunnen leveren aan de Nederlandse werkvoorraad.

De **voorzitter**:
Tot slot, de heer Van Hattem.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Maar ik bezie dit nu in het licht van dit wetsvoorstel en we hebben het over voorrang aan onze eigen inwoners in een gemeente. Is het dan uit te leggen aan de eigen inwoners en de vitale groepen, die niet aan een woning kunnen komen, dat statushouders wel met voorrang een woning toegewezen krijgen? Hoe kijkt de heer Koffeman daartegen aan?

De heer **Koffeman** (PvdD):
Ik heb net geprobeerd duidelijk te maken dat de uitverkoop van de Nederlandse sociale woningvoorraad een veel groter probleem is dan het beslag dat mensen die op de vlucht zijn daarop leggen. Ik heb net ook aangegeven dat ik vind dat er keer op keer door kabinetten beloofd wordt dat er extra woningen gebouwd worden en dat die belofte niet ingelost wordt. Dat vind ik een veel essentiëler probleem dan mensen die op de vlucht zijn voor bijvoorbeeld door ons veroorzaakte klimaatproblemen, op wie de PVV zich blindstaart. Er zijn heel veel klimaatvluchtelingen die gewoon niet in Afrika kunnen blijven leven, hoe graag ze dat ook zouden willen. Om die reden denk ik dat met name klimaatontkenners een grote boost geven aan de vluchtelingenstroom.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog over het voorliggende wetsvoorstel.

De heer **Koffeman** (PvdD):
Ik zet mijn betoog voort. De minister heeft deze week gepleit voor verruiming van grootschalige herintroductie van de aloude hospita, maar hij kijkt daarbij vooral naar flexibilisering van de huurcontracten, en niet naar verruiming van de hospitanorm omtrent de belastingvrije verdiensten uit de verhuur van kamers. De minister geeft in de media aan dat er 900.000 alleenstaanden zijn met een woning van minimaal 90 vierkante meter en drie kamers of meer. Om dat potentieel te benutten, is het nodig om niet alleen de hypotheekverstrekker gunstig te stemmen via flexibeler contracten voor kamerhuur, maar ook om die verhuur fiscaal aantrekkelijker te maken. Een hospita die een kamer verhuurt, zit met de huidige kamerhuurprijzen bij één huurder al snel aan de norm voor belastingvrij verhuren, of zelfs daarboven. Is de minister bereid om meer onderzoek te doen naar verruiming van de mogelijkheden van kamerverhuur door hospita's, en dan niet alleen in de zin van het gunstig stemmen van hypotheekverstrekkers? Graag een reactie.

Hoe kijkt de minister aan tegen een versoepeling van het verbod op het verbouwen van één woonruimte tot twee woningen, zoals genoemd in artikel 21, lid d van de Huisvestingswet? Ook daarmee zou immers woonruimte gecreëerd kunnen worden in grote woningen, zonder dat daarmee formeel gesplitst zou hoeven worden in termen van eigendom. Daar zit namelijk juist het knelpunt op dit moment. Gemeentes willen niet dat projectontwikkelaars grote huizen omvormen tot een heleboel appartementen, maar op het moment dat een eigenaar van een grote woning in de gelegenheid zou worden gesteld om een extra woning te creëren zonder dat de eigendomssituatie verandert, zou dat wel degelijk de druk op de woningmarkt kunnen verminderen. Graag een reactie daarop.

Ook de sterk toenemende vergrijzing en de noodzaak tot het vergroten van het arbeidspotentieel met mensen die werk doen dat wij in Nederland onvoldoende kunnen of willen verrichten, de zogenaamde kennis- of arbeidsmigranten, vormen een groot deel van de binnenlandse woonbehoefte. Daarbij zorgt de nog altijd zeer riante expatregeling voor oneerlijke concurrentie op de woningmarkt. Graag een reactie van de minister. Is hij bereid om daar meer maatregelen voor te treffen dan er op dit moment voorgenomen zijn?

Het feit dat we de Huisvestingswet negen jaar na invoering opnieuw moeten bespreken, zonder dat er systematische wijzigingen zijn gekomen in het lenigen van de woningnood, geeft een beeld van lapmiddelen, van dweilen met de kraan open. Er zullen structurele maatregelen genomen moeten worden om de woningvoorraad substantieel te vergroten en flexibeler te maken. Ook de ruimtelijke indeling van Nederland zal daarbij tegen het licht gehouden moeten worden. De helft van ons land wordt gebruikt ten behoeve van de vee-industrie, maar de toegevoegde waarde in termen van het bruto nationaal product is gering en de maatschappelijke kosten daarentegen zijn enorm. Er is niet alleen te weinig ruimte voor woningen maar ook voor natuur. We worstelen met stikstof, broeikasgassen, vervuiling van bodem en water en ziekten die overspringen van dier op mens. De veehouderij legt niet alleen een groot beslag op de ruimte in Nederland, maar ook het voormalig regenwoud staat onder druk, mede door de enorme hoeveelheid veevoer die daar wordt verbouwd en vervolgens naar Nederland wordt geëxporteerd voor het voeren van ons vee.

De heer **Kemperman** (BBB):
Meneer Koffeman, fijn dat u het ruimtelijke vraagstuk voor Nederland erbij haalt ofwel de keuze die we moeten maken voor ruimte. Ik begrijp dat u daarbij niet bent voor de veeteelt. Maar hoe kijkt u dan aan tegen de 700.000 hectare nieuwe natuur die de ngo's, Natuurmonumenten en ook andere organisaties in ons land erbij willen halen, in relatie tot het probleem van de woningnood? U zegt dat het de veeteelt is, maar je kan ook zeggen dat er te veel wensnatuur. Hoe kijkt u daartegen aan?

De heer **Koffeman** (PvdD):
Ik ben blij dat u die vraag stelt, want dat is inderdaad een interessant gegeven. Op dit moment is het zo dat ruim twee derde van Nederland in beslag genomen wordt door de landbouw en dat driekwart daarvan wordt toegepast voor veehouderij. De productie daarvan gaat voor 80% naar het buitenland. Voormalig minister Veerman zei bij zijn afscheid: Eigenlijk is het hele systeem vastgelopen, we importeren enorme hoeveelheden veevoer en we exporteren enorme hoeveelheden zuivel, vlees en eieren en met de rotzooi, 80 miljard kilo mest, blijven we zitten. Dat is precies het probleem. Op het moment dat we in de gelegenheid zouden zijn een deel van die landbouwgrond vrijwillig om te vormen tot enerzijds een klein beetje woningbouw en anderzijds grote delen natuur, dan zou dat kostenneutraal kunnen plaatsvinden. Er staan op dit moment 16.000 landbouwbedrijven te koop. Op het moment dat je die landbouwgrond voor 10% herbestemt tot woningbouw en daarmee opwaardeert, en voor 90% afwaardeert in termen van geld en daar nieuwe natuur van maakt, dan kan je dus budget-

neutraal zorgen voor veel meer natuur en voor veel meer woningen, zonder dat dit iemand pijn doet.

De heer **Kemperman** (BBB):
Maar als je van die extra 700.000 hectare natuur maakt boven op de natuur die we al hebben, kun je daar geen bedrijvigheid en woningbouw in de buurt realiseren. Dan zet je half Nederland op slot op bepaalde gebieden. Dat is de keuze die je dan maakt voor nieuwe natuur in plaats van bedrijvigheid, voedselproductie en wonen. Die laatste zijn toch grotere, belangrijkere vraagstukken in de samenleving dan extra natuur, waarvan we in ons dichtbevolkte land toch al te veel hebben?

De heer **Koffeman** (PvdD):
Daarin verschillen we van mening, ben ik bang. Het ruimtebeslag van de landbouw in Nederland is twee derde en dat ruimtebeslag levert nauwelijks een bijdrage aan het bruto nationaal product. De primaire sector levert een bijdrage aan het nationaal product van minder dan 2%. Op het moment dat je twee derde van de ruimte nodig hebt voor 2% van je bruto nationaal product, betekent het dat dit een wanverhouding is, wat weer ten koste gaat van de andere kwaliteiten, zoals natuur, wonen en werken.

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

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik denk dat we over de principes niet echt tot elkaar komen maar het is natuurlijk wel zo dat de ruimte die je nodig hebt voor de veeteelt, ook wel voedselproductie oplevert. Je kunt wel met minder ruimte toe, maar dan gaat dat ten koste van het dierenwelzijn. En er moet toch gegeten worden. Dus die voedselproductie kun je niet zomaar opofferen voor nieuwe natuur, zo is onze stelling. Dat is iets waar je dan toch een keuze in zou moeten maken.

De **voorzitter**:
Dank u wel voor dit interessante zijpad, maar ik wil u vragen om in het vervolg van uw betoog weer terug te keren naar het wetsvoorstel zelf.

De heer **Koffeman** (PvdD):
Dat lukt, maar dit heeft wat mij betreft ook alles met dit wetsvoorstel te maken. Ten aanzien van dat er toch gegeten moet worden: dat ben ik zeer met u eens. Ik heb zelf overigens nog nooit vlees gegeten en ik doe het er goed op vooralsnog. Wat betreft die 80% export die we hier produceren zoals voormalig minister Veerman zei: we exporteren veel te veel en met de troep blijven we zitten. En die mening deel ik.

Voorzitter. De grote problemen die met de veehouderij gepaard gaan, bijvoorbeeld in termen van klimaatverandering, leggen extra druk op onze binnenlandse bouwbehoefte en zorgen voor een aanzwellende stroom klimaatvluchtelingen. Ik had het daar zonet al even over. Het doel van de wet is om gemeenten de mogelijkheid te geven om maximaal 50% van de betaalbare nieuwbouw met een maximale prijs van €390.000 en sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een vitaal beroep of lokale binding. Maar de wet is in feite een lapmiddel in tijden van schaarste. Er dreigen meer gevaren op woongebied. We bouwen in gebieden die onder de zeespiegel liggen, zoals de 5.500 woningen in de Gnephoekpolder bij Alphen aan den Rijn, maar deskundigen waarschuwen dat dit een vorm van risicogedrag zou kunnen zijn dat doet denken aan "na ons de zondvloed". Het kabinet onderzoekt weliswaar het verplicht stellen van een waterlabel, naast een klimaatlabel, om kopers van huizen meer inzicht te geven in de risico's van hun nieuwe woning, op schade zowel door droogte als door wateroverlast, maar zover is het nog niet. Alleen al een miljoen woningen hebben op dit moment last van het risico op funderingsschade als gevolg van de te lage grondwaterstanden in het belang van de landbouw. De schade daarvan kan in de tientallen miljarden lopen.

In die zin vragen wij aan de minister hoe de betaalbaarheidsnorm zich verhoudt tot de nu nog verborgen gebreken die zich voor een huizenkoper kunnen voordoen, nu er geen sprake is van een verplicht waterlabel. Kan je het mensen aandoen ze een huis van €390.000 te laten kopen, terwijl daar verborgen gebreken in zitten die wij met z'n allen kunnen voorzien?

En is de minister van mening dat de wet te veel van z'n werkingskracht verloren heeft door de amendering in de Tweede Kamer en daarmee nog meer een lapmiddel dreigt te worden? Aanvankelijk zou de wet van toepassing worden op zo'n 160.000 transacties van koopwoningen, bestaand en nieuwbouw, per jaar. Nu blijven alleen de nieuwbouwkoopwoningen over, ofwel 17.000 verkopen per jaar. Graag een reactie van de minister. Is de wet hiermee niet 90% van z'n bedoelde werking kwijtgeraakt?

Een ander probleem is de arbitraire toepassing van het leefbaarheidscriterium, dat naast schaarste als argument misbruikt zou kunnen worden. Een van de redenen is dat gemeenten in bepaalde buurten willen voorkomen dat eigenaren hun woningen verkameren of bouwkundig splitsen in kleinere woningen, zo staat in de toelichting. Gevreesd wordt voor de te grote druk op de openbare ruimte, parkeerplekken en afvalcontainers, en klachten van bewoners over geluidsoverlast of vervuiling. Om die leefbaarheid te bewaken, maken gemeenten weleens misbruik van het begrip schaarste, vermeldt de toelichting. In zo'n geval categoriseert een gemeente woningen als schaars, terwijl dat niet de waarheid is. Daarbij nemen ze het risico dat een eigenaar de regels met succes aanvecht bij de rechter, indien onvoldoende onderbouwd kon worden dat er schaarste is aan dergelijke woningen. Kan de minister iets meer zeggen over hoe hij dergelijk misbruik van de nieuwe wetgeving wil voorkomen? En kan de minister ook aangeven hoe hij de wet ziet in relatie tot het vrije vestigingscriterium, zoals dat geldt in Europa? Een aantal sprekers voor mij hebben dat ook aangestipt.

Voorzitter, dank u wel.

Voorzitter: **Faber-van de Klashorst**

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Koffeman. Dan is de vraag aan de leden: wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Ik kijk even rond. Nee, dat is niet het geval.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Dan schors ik de vergadering tot 15.45 uur. Dan gaan we verder met het interpellatiedebat over het radarstation Herwijnen.

De vergadering wordt van 15.15 uur tot 15.45 uur geschorst.