Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

27 926 Huurbeleid

Nr. 429

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 23 juli 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 3 juni 2026 overleg gevoerd met mevrouw Boekholt-O'Sullivan, Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 april 2026 inzake toelichting op de maatregelen optimalisatie huurregulering en ontwikkelingen in de huursector (Kamerstuk 27 926, nr. 409);**
- **de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 november 2025 inzake weging ontwikkelingen huursector 2025 (Kamerstuk 27 926, nr. 406);**
- **de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 6 oktober 2025 inzake reactie op de motie van de leden Klaver en Kouwenhoven over de voorgestelde regelingen «Besluit aanpassing regelgeving verhuur» per direct intrekken (Kamerstuk 36 800 IX, nr. 14) (Kamerstuk 27 926, nr. 404);**
- **de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 1 oktober 2025 inzake voorhang Besluit aanpassing regelgeving verhuur (Kamerstuk 27 926, nr. 402).**

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

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De griffier van de commissie,
De Vos

kst-27926-429
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Voorzitter: Beckerman
Griffier: Beekmans

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Beckerman, Clemminck, Flach, Grinwis, De Hoop, Van Leijen, Mooiman, Nobel en Steen,

en mevrouw Boekholt-O'Sullivan, Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 12.01 uur.

De **voorzitter**:
Goedemiddag. Welkom bij de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vandaag is aan de orde het commissiedebat met de titel Voorhang van het Besluit aanpassing regelgeving verhuur. Ik ben niet de voorzitter van deze commissie, maar omdat zowel de voorzitter als de ondervoorzitter verhinderd waren, neem ik deze taak op mij. Ik heet van harte welkom de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, mevrouw Boekholt-O'Sullivan, en alle Kamerleden, die ik aan u zal voorstellen op het moment dat ze het woord voeren, en natuurlijk iedereen die of op de tribune of op een andere manier meekijkt of meeluistert.
Een aantal Kamerleden hebben aangegeven dit debat eerder te moeten verlaten. Dit is een dag – ik heb daar zelf ook ervaring mee – die vol zit met heel veel verschillende debatten. Dat is geen desinteresse, maar een volle agenda. Dus u zult zien dat er af en toe wat gewisseld wordt. We hebben afgesproken om een spreektijd te hanteren van vijf minuten per fractie. Normaal doen we in deze commissie vier interrupties. Ik ga proberen u zes interrupties toe te staan, maar dan het liefst natuurlijk wel kort en bondig. Als eerste geef ik het woord aan de heer Flach, namens de fractie van de SGP. Ook hij zal dit debat eerder moeten verlaten. Aan u het woord, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):
Dank, voorzitter. Iedereen die weleens een boot of een schip heeft bestuurd, weet het: een te grote ruk aan het roer kan een koers volledig doen ontsporen. Koers houden betekent soms juist een beheerste en doordachte bijsturing. De Wet betaalbare huur was zo'n ruige ruk aan het roer. Vandaar de tegenstem destijds van de SGP. Zeker, om de huurmarkt in het spoor te houden was bijsturing nodig, maar we zien nu met lede ogen de uitpondgolf aan. Veel verhuurders hebben de laatste tijd hun woning te koop gezet, niet alleen door deze wet, maar ook door fiscale regels, hogere rentes en toenemende regelgeving. Gevolg: minder huurwoningen en hogere huren. Mensen die zijn aangewezen op de middenhuursector staan nóg meer op achterstand.
Voorzitter. Volgend jaar wordt de Wet betaalbare huur geëvalueerd, maar vaak is gezond verstand ook bruikbaar. We hoeven die evaluatie echt niet af te wachten om alvast wat aanpassingen te doen. Overigens ligt er ook een stevig onderzoek van SEO aan ten grondslag.
Voorzitter. Voor de SGP is van belang dat de middenhuursector gezond wordt en dat huurders daarin een betaalbare en redelijke huur betalen, dat verhuurders daarin voldoende rendement hebben om de woning te blijven verhuren, dat excessen daarin worden aangepakt en dat de lusten en de lasten daarin eerlijk over huurders en verhuurders zijn verdeeld.
Voorzitter. Een deel van de voorgestelde wijzigingen kunnen wij volgen. Neem de WOZ-prijsopslag. Daardoor kan de huur wat stijgen, maar blijft de woning gereguleerd. We steunen ook het schrappen van de minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte. Tegelijk is buitenlucht goed voor de mens. Het is daarom goed dat het positief waarderen van de buitenruimte nog wel in stand blijft. De SGP is kritischer over de huuropslag

voor kleine rijksmonumenten. Er ligt al een prijsopslag van 35% en kleine rijksmonumenten krijgen daar nog een extra huurstijging bovenop. Dat terwijl dit vaak panden zijn die slecht zijn geïsoleerd, waar de kosten ook voor de huurders hoog zijn. Kortom, de huurprijs per vierkante meter is al hoog. Wat is precies de noodzaak van deze verhoging? Ik kan eroverheen gelezen hebben, maar volgens mij zegt het SEO-onderzoek hier bijvoorbeeld niets over. Is de Minister bereid hier nog eens goed naar te kijken en dit voorstel eventueel te schrappen?
Voorzitter. De mogelijkheden voor tijdelijke contracten voor studenten worden uitgebreid. Vooropgesteld: we moeten voorkomen dat dit type contract een recept voor uitwassen wordt. Maar met doordachte randvoorwaarden kan het veel doelgroepen juist helpen. Welke ruimte ziet de Minister om tijdelijke contracten breder toe te staan? Wil zij dit onderzoeken?
Voorzitter. Ik denk daarbij ook concreet aan het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten voor pastorieën: woningen behorend bij kerken. Dat speelt geen duizenden huurwoningen vrij, maar elke huurwoning is er een. Door de Wet betaalbare huur kunnen leegstaande pastorieën niet meer tijdelijk worden verhuurd. Dat gebeurde heel veel omdat er niet altijd een predikant aan een gemeente verbonden is. Is de Minister bereid te onderzoeken of een tijdelijk contract hier weer toegestaan kan worden? We weten dat er een motie ligt om dit deel via wetgeving te regelen. De Minister wil weten of de Kamer ruimte ziet om te bezien of dit toch via een AMvB geregeld kan worden. Ik hoor graag van de Minister hoe zij dit voor zich ziet. Stel dat het toch inderdaad via een wet moet, op welke termijn kan het voorstel dan in de Kamer liggen?
Voorzitter. Vooral door het bijbouwen van middenhuurwoningen kan de voorraad worden vergroot en kunnen de huren worden getemperd. De nieuwbouwopslag is daarvoor een goede stimulans. Deze wordt nu voor een periode van vier jaar verlengd. Dat is mogelijk door een amendement dat ik destijds heb ingediend, en dat ook is aangenomen. Die vier jaar klinkt redelijk willekeurig. Verhuurders en ontwikkelaars moeten net als huurders weten waar ze de komende tijd aan toe zijn. Waarom is precies voor deze termijn gekozen en waarom niet voor een langere periode? Volgend jaar wordt de Wet betaalbare huur verder geëvalueerd. Dat is een goed moment om te bezien of er aanvullende aanpassingen nodig zijn, ook om bijvoorbeeld te bekijken of de theoretische waardering in het WWS-stelsel nog aansluit bij de waardering van de huurders in de praktijk. Is de Minister bereid dit te onderzoeken?
Voorzitter. Er is echter meer nodig om het aantal huurwoningen te verhogen. De EU heeft de weg gebaand voor corporaties om meer middenhuurwoningen te bouwen. Het duurt echt veel te lang voordat dit omgezet is naar Nederlandse wetgeving. Fiscale wetgeving moet echt versneld verbeterd worden. Ik roep de Minister op om ook hierop bij te sturen.
Tot zover.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dat was de heer Flach. Hij sprak namens de SGP. Ik zie dat er geen interrupties zijn. Dan ga ik verder met de volgende spreker. Dat is de heer Clemminck. Hij spreekt namens de fractie van JA21. Aan u het woord.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dank u wel, voorzitter. De Wet betaalbare huur is de wet geen beschikbare huur geworden, precies zoals JA21 al voorspelde en waarom wij destijds tegenstemden. Enkele dagen geleden sprak ik met Raymond uit Limburg, een kleine ondernemer met twee jonge kinderen. Door hard te werken en een stukje hypotheek heeft hij een pand kunnen kopen dat hij verhuurt. Het is zijn pensioen; daar moet hij als ondernemer natuurlijk ook zelf voor

zorgen. Door de Wet betaalbare huur werd zijn huurwoning plotsklaps gereguleerd. De politiek, de overheid, bepaalt hoeveel huur hij mag vragen. De overheid bepaalt de jaarlijkse huurverhoging. De huurprijs daalde met een dikke € 300 per maand. Hij draait nu op cashflow elke maand verlies met zijn woning, zijn investering. Zijn pensioenvoorziening is om zeep geholpen door deze wet. Uitponden, verkopen, is eigenlijk de enige optie die nog rest.
Ik sprak ook met Johan uit Brabant. Hij heeft meerdere panden in stedelijk gebied in Brabant. Hij verhuurt een woning voor € 900 per maand in het sociale segment. Beste collega's, rekent u even mee. Dat is een opbrengst van ongeveer € 10.800 per jaar. De woning is zo'n drie ton waard en over het rendement in box 3 moet hij zo'n € 6.400 per jaar aan belasting betalen. Dat is een bruto-opbrengst van zo'n € 4.000 per woning, maar daar moeten nog diverse kosten vanaf, die niet aftrekbaar zijn. Denk aan verzekeringen en groot onderhoud. Dan blijft op deze investering van meer dan drie ton een nettorendement over van € 2.500 per pand per jaar, een schamele 1%.
Voorzitter. Dit zijn de voorbeelden uit de echte wereld. Dit zijn niet de pandjesmelkers waar linkse partijen het altijd over hebben. Dit is gewoon niet het grootkapitaal. Politieke linkse ideologie verblindt het zicht op de werkelijkheid. Dit zijn ondernemers, investeerders, groot en klein, die onze woningmarkt proberen draaiende te houden door verhuur, door nieuwbouw, door verbouw. Zet ze niet op het verdachtenbankje, maar help ze te investeren.
Voorzitter. Er is bijna geen middenhuur meer over. In de eerste 21 maanden van deze wet zijn al 66.541 woningen van huur naar verkoop gegaan, uitgepond. Dat is 2,8 keer meer dan het meest optimistische scenario dat voorspeld was over een periode van tien jaar. We staan al bijna op 50% uitponding van het meest negatieve scenario in tien jaar, maar dat in twee jaar tijd. De aanpassing die de Minister nu heeft voorgesteld, zullen wij dan ook steunen. Maar het is too little, too late. Signalen die ik ontvang – de uitvraag onder vastgoedeigenaren laat dit ook zien – zijn dat het uitponden niet gaat stoppen met deze maatregelen. Er is meer nodig. Is de Minister bereid om meer te gaan doen, bijvoorbeeld door de WOZ-prijsopslag toch te vergroten in plaats van wat er nu in het voorstel staat of door het verhogen van de WWS-indexering met de CPI plus 1%? Is de Minister daartoe bereid? En is de Minister bereid tijdelijke huurcontracten weer toe te staan? Kan de evaluatie van de Wet betaalbare huur, al is het maar gedeeltelijk, naar voren worden gehaald, zodat we sneller kunnen handelen?
Voorzitter. Het geduld met deze Minister begint wel langzaam op te raken. Als het een crisis is, moet je het aanpakken als een crisis, zei de Minister. Maar we merken daar eigenlijk te weinig van. In plaats van handelen gaat deze Minister eerst zelf oriënteren en in gesprek. En als ze al handelt, doet ze precies het verkeerde, namelijk de wet voorrang statushouders intrekken, waardoor Nederlanders langer worden gediscrimineerd op de eigen woningmarkt. Dat is voor ons onvergeeflijk.
Voorzitter. De Minister moet meer gaan doen. Raymond uit Limburg overweegt te gaan uitponden. Johan uit Brabant verkoopt straks zijn woning als die vrijkomt. Investeringskapitaal wordt niet opnieuw ingezet voor Nederland, maar gaat naar het buitenland. We zien een kapitaalvlucht. Het is crisis. We hebben een crisismanager nodig. Hadden we die maar.
Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Clemminck. Er is een interruptie voor u van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

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

Inhoudelijk ben ik het behoorlijk oneens met de heer Clemminck. De bijdrage verrast mij niet, maar een aantal opmerkingen en tussenzinnen in de bijdrage wel. Daar wil ik graag even op doorvragen, want op een gegeven moment zei de heer Clemminck: het geduld met deze Minister raakt op. Hij zei zelfs «onvergeeflijk». Ik vind dat best grote woorden. Wat betekent het dan dat hij die woorden gebruikt? Hoe moeten we dat lezen?

De heer **Clemminck** (JA21):
Dat had te maken met het intrekken van het wetsvoorstel voorrang statushouders, dat in mijn ogen discriminerend werkt voor Nederlanders op de woningmarkt. Wij hebben – met een aantal andere partijen, zeg ik er meteen even bij – een initiatiefwetsvoorstel ingediend om zo snel mogelijk een einde te maken aan discriminatie van Nederlanders op de woningmarkt. Ik reken dat de Minister toch wel aan. Ik zie natuurlijk in het coalitieakkoord dat ze uiteindelijk ook wil naar het afschaffen van de voorrang voor statushouders, dus dat einddoel zit erin, maar ik snap echt niet waarom deze Minister een wetsvoorstel dat klaarlag voor behandeling heeft ingetrokken. Het gaat om een zwaarwegend iets. Het gaat in mijn ogen over discriminatie van Nederlanders op de woningmarkt. Dat vind ik onvergeeflijk.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Het is volgens mij ook duidelijk dat mijn fractie best inhoudelijke kritiek heeft op deze Minister, maar woorden als «onvergeeflijk» zijn echt hele grote woorden. Daar komt vaak ook wel iets van een politieke daad achteraan, dus ik vraag hier toch even op door. U heeft een initiatiefwet daartegenover ingediend. Of je daarvoor het woord «onvergeeflijk» moet gebruiken, is natuurlijk aan de heer Clemminck zelf, maar heeft dit dan ook een politieke consequentie, is dan toch de vraag, omdat u nu twee keer dat woord gebruikt. Ik denk dat het dan wel eerlijk is dat u dat zegt.

De **voorzitter**:
Helder. We gaan naar de heer Clemminck, JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):
De politieke consequentie is dat ik probeer deze Minister naar rechts te trekken en haar een meer rechtse koers te laten varen, bijvoorbeeld door met andere collega's in deze Kamer gebruik te maken van een initiatiefwet. Ik ben inderdaad ook benieuwd wat daar voor reactie op komt vanuit deze Minister. Ik ben ook benieuwd naar een aantal vragen die ik vandaag heb gesteld op dit dossier. Dat ga ik afwachten.

De **voorzitter**:
Helder. Ik geef het woord aan de heer Van Leijen van D66, maar voor u op tafel staat het bordje van de heer Mooiman van de PVV. Dat is misschien wat verwarrend voor de kijkers.

De heer **Van Leijen** (D66):
D66 en de PVV zitten uiteraard volledig op één lijn. Nee, zonder dollen. Ik schrik ook even van het woord «onvergeeflijk». Ik zat dat ook nog een beetje af te pellen voor mezelf. U vindt wat van de voorrangspositie voor statushouders; dat is bekend. De Minister heeft aangegeven dat ze met een voorstel komt, dus volgens mij wordt u op uw wenken bediend. Tegelijkertijd zegt u: ik kom met een eigen initiatiefvoorstel en ik vind het onvergeeflijk. Dat geeft mij toch een beetje de indruk dat het is: «Ja, het moet mijn voorstel zijn, want ik wil hier het politieke profiel op plakken. Het gaat mij om het fotootje met Mona Keijzer. Het gaat mij om het fotootje met de heer Claassen van de Groep Markuszower», die tegenwoordig «DNA» heet ...

De **voorzitter**:
En wat is uw vraag?

De heer **Van Leijen** (D66):
... terwijl er gewoon aan een wetsvoorstel wordt gewerkt. Kunt u dat eens verklaren?

De heer **Clemminck** (JA21):
Wat mij betreft – maar u kent het standpunt van JA21 – had die voorrang voor statushouders al veel eerder afgeschaft moeten worden. Ik vind het oprecht discriminerend voor Nederlanders op de woningmarkt. Je zal maar jarenlang op een woning zitten te wachten. Dan komt er eindelijk een keer een woning vrij en dan word je links ingehaald door een statushouder. Ik vind inderdaad dat we dat niet moeten doen. Het is het discrimineren van Nederlanders op de woningmarkt. Dat is een zwaar maatschappelijk effect. De wet moet zo snel mogelijk ingevoerd worden. Deze Minister had gebruik kunnen maken van een uitstekend wetsvoorstel dat klaarlag. Ze heeft er zelf voor gekozen om een andere route te varen; wel met hetzelfde doel, constateer ik. Dat levert wel extra keren op dat Nederlanders op de woningmarkt worden gediscrimineerd. Ja, ik vind dat nogal wat.

De **voorzitter**:
Helder. Ik kom zo bij u, meneer Van Leijen, maar ik wijs u allen er wel op dat dit debat gaat over de voorhang van het Besluit aanpassing regelgeving verhuur. U gaat natuurlijk over uw eigen inbreng, maar bij de interrupties wil ik daar ook nog één keer op wijzen.

De heer **Van Leijen** (D66):
Daar kom ik dan toch nog even op terug, want laten we wel wezen: mevrouw Keijzer is nergens gekomen met haar wetsvoorstel. Dat weet u zelf ook. Nu is er een Minister die wel een voorstel oplevert dat een doel heeft dat u deelt, en dan komt u met teksten als «onvergeeflijk». Ik kan dat echt niet rijmen met elkaar, dus ik vraag u nog een keer: waar zit het 'm nou precies in? U krijgt precies wat u wil, maar toch komt u met dit soort termen. Is dit voor de bühne of zit hier iets anders achter?

De heer **Clemminck** (JA21):
Het valt mij sowieso op dat de collega van D66 helemaal niet ingaat op het onrecht dat Nederlanders wordt aangedaan op de woningmarkt, maar wel verdergaat over de parlementaire procedures. Ik blijf bij de constatering dat er een uitstekend wetsvoorstel voorlag. Dat hadden we kunnen behandelen en dan waren we veel eerder van deze onwenselijke situatie af geweest. Het is de keus geweest van deze Minister en de coalitie om dat niet te doen. Ik vind dat zeer kwalijk.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Mooiman. Hij spreekt namens de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):
Dank u wel, voorzitter. U zei het al: we hebben het vandaag over een pakket aan wijzigingen van de Wet betaalbare huur. De wet is in het leven geroepen om huurders te beschermen tegen excessieve huurprijzen en stijgingen daarvan. Voor de invoering van de wet stegen huurprijzen hard en werden bij een bewonerswisseling woningen steeds vaker voor forse en hogere prijzen verhuurd, waardoor ze onbereikbaar werden voor veel mensen. Dat zorgde voor gevallen waarin mensen gedwongen werden om de hoofdprijs te betalen, terwijl de prijs vaak niet in verhouding stond tot de kwaliteit van de woning. De PVV heeft de wet indertijd ook

gesteund, omdat we het doel van de wet goed vonden, namelijk buitensporige huren die mensen in de problemen brachten tegengaan. Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren veel veranderd op volkshuisvestelijk en fiscaal gebied. Ik noem verschillende wetten die impact hebben op huurders en verhuurders en het verbod op tijdelijke huurcontracten, maar het belangrijkste van allemaal is wel de situatie omtrent box 3, die met name kleine particuliere verhuurders hard raakt. Deze zien zich steeds vaker gedwongen om een tweede woning voor verhuur, die ze in veel gevallen met moeite bij elkaar hebben gespaard, te verkopen omdat verhuur minder rendabel is of soms zelfs geld kost. Dit heeft geleid tot een golf aan verkopen, die in 2025 een nieuw hoogtepunt heeft bereikt. Ruim 42.000 huurwoningen werden individueel verkocht, bijna 14% meer dan een jaar eerder en een verdubbeling ten opzichte van 2022 en 2023. Het gevolg is dat de middenhuursector aan het verdwijnen is. We moeten die cijfers ook serieus nemen. Uit een inventarisatie onder particuliere verhuurders blijkt dat 11% van de verhuurders de Wet betaalbare huur aanwijst als voornaamste oorzaak van de uitpondgolf, terwijl 35% de situatie in box 3 als belangrijkste reden noemt en 51% de combinatie van de Wet betaalbare huur en box 3. Ook dat signaal nemen we serieus.

De **voorzitter**:
Als u daar even een pauze wil laten vallen, geef ik het woord aan de heer Flach, SGP, voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):
Ik ben het best regelmatig eens met de heer Mooiman op het gebied van woonbeleid, maar we hebben destijds verschillend gestemd over de Wet betaalbare huur. Zoals de heer Mooiman het nu opsomt, rijst bij mij de vraag: welke reflectie levert dat op bij de PVV-fractie omtrent hun voorstem? De feiten zoals die werden opgesomd, zijn nadrukkelijk aangedragen, onder anderen door mij, maar ook door de woordvoerder van de VVD destijds. Desondanks heeft de PVV-fractie gemeend voor die wet te moeten stemmen. Hoe reflecteert heer Mooiman daar nu, terugkijkend, op?

De heer **Mooiman** (PVV):
Ik zal daar straks in mijn betoog nader op ingaan, maar wil dat ook nu alvast doen. Nogmaals, waar ik mijn betoog ook mee begon, is dat het ons was te doen om het doel achter de wet, namelijk het tegengaan van excessieve huurprijzen en stijgingen daarvan. Ik denk ook dat de huidige problematiek waar we nu mee zitten, deel is van een breder pakket aan oorzaken. Ik heb net al even box 3 genoemd, die toch echt met name voor de grote problemen zorgt waar verhuurders nu mee te maken hebben. Maar er zijn natuurlijk ook een aantal andere zaken, zoals de vaste huurcontracten en de manier waarop dat is vormgegeven, met het verbod op tijdelijke contracten. Als we moeten reflecteren, dan wil ik dus ook vooral vooruit gaan kijken, in de zin dat er wijzigingen zijn waar wij, denk ik, steun aan kunnen verlenen, die verdergaan dan alleen dit pakket dat nu voorligt. Daar zal ik straks in mijn bijdrage ook verder op komen.

De **voorzitter**:
Is dat voor u afdoende, meneer Flach? Ik kijk naar de heer Nobel, VVD, voor een interruptie.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik moet zeggen dat ik het heel sterk vind wat de heer Mooiman hier doet. Hij geeft namelijk namens de PVV aan: we hebben deze wet ooit gesteund, omdat we de verwachting hadden dat die iets zou brengen waar we volledig achter staan, namelijk dat de huren niet zo excessief stijgen en dat we huurders beter willen beschermen. Tegelijkertijd geeft

de heer Mooiman ook gewoon toe dat hij naar de feiten kijkt en ziet dat dat niet het effect is wat heeft plaatsgevonden. Ik ben heel erg blij dat hij ook vooruit wil kijken om te zien wat we nog meer kunnen doen, ook voordat de evaluatie er ligt. Mijn handreiking naar de heer Mooiman zou dus ook zijn: laten we kijken wat we bijvoorbeeld bij het WWS-stelsel of met de tijdelijke huurcontracten nog zouden kunnen doen. Ik hoop de PVV aan de zijde van de VVD te vinden voor alle stappen die we nu kunnen zetten om dat wooninfarct tegen te gaan en als politiek niet met een aspirientje te komen om dat op te lossen.

De heer **Mooiman** (PVV):
Als we kijken naar de wet en de gehele situatie daaromtrent, dan zien we natuurlijk dat we in een onwenselijke situatie zitten op het moment dat de middenhuursector dreigt te verdwijnen. Zoals ik al zei, zijn er natuurlijk meerdere oorzaken die daaraan ten grondslag liggen, waarvan de voornaamste oorzaak waarschijnlijk ook niet deze wet is. Ik zal straks verder in mijn betoog komen op hoe we naar dit specifieke pakket kijken en welke elementen daarin we wel en niet kunnen steunen, maar in de tijd van de daadwerkelijke stemming over de Wet betaalbare huur hebben we ook al aangegeven dat we goed zullen blijven kijken naar de effecten ervan en kunnen bijsturen waar dat wenselijk is.

De **voorzitter**:
Is dat afdoende? Dan kunt u uw betoog vervolgen. Het woord is aan de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):
Wat de PVV betreft is het hierbij belangrijk – ik heb dat antwoord net ook gegeven – dat huurders en verhuurders niet tegen elkaar worden opgezet. Onze fractie zal verhuurders geen «louche pandjesbazen» noemen, maar we willen ook huurders niet nog meer laten betalen dan zij al doen. We moeten kijken naar waar de daadwerkelijke oorzaak ligt, en dat is toch met name box 3. Het is immers de overheid zelf die kleine verhuurders dermate zwaar belast dat zij gedwongen worden om een woning te verkopen. Ook ligt er ruimte om regels te versoepelen waar het niet gelijk gaat om het verhogen van de huur. Maar toch kiest het kabinet ervoor om de rekening nu wel voornamelijk bij de huurders neer te leggen.
Voorzitter. De PVV heeft zich in een eerder stadium uitgesproken tegen een deel van de wijzigingen zoals die nu worden voorgesteld. Van die lijn wijken we niet af. De voorliggende voorstellen die resulteren in een hogere huur dan nu het geval is, steunen wij dan ook niet. Maar de voorgenomen aanpassingen zoals die nu worden voorgesteld, zullen de uitpondgolf naar verwachting ook maar met circa 6% doen temperen, terwijl de effecten voor veel mensen harder voelbaar zullen zijn.
We steunen wel het verlengen van de nieuwbouwopslag, die ons inziens nodig is om de bouw van huurwoningen ook na 2027 mogelijk te maken, evenals het breder beschikbaar stellen van tijdelijke huurcontracten voor studenten. Er zit al een tijd een mismatch tussen wat studenten willen en nodig hebben en wat er mogelijk is. Daarbij geef ik aan, ook richting de VVD, die recent het voorstel heeft gedaan ten aanzien van tijdelijke huurcontracten, dat dat denk ik ook iets is waar we naar kunnen kijken, zolang dat in een goede vorm met voldoende waarborgen wordt vormgegeven.
Voorzitter. Net als mijn collega's wil ik de Minister ook vragen om haast te maken met de evaluatie van de wet. Daar is eerder ook al toe opgeroepen vanuit meerdere partijen uit de sector. Ik wil de Minister vragen hoe zij daarnaast kijkt naar lokale koppen die boven op de Wet betaalbare huur worden toegevoegd. We zien namelijk dat er niet alleen bovenwettelijke eisen zijn waar het gaat om de bouwvoorschriften, waar de Minister in het kader van STOER mee bezig is, maar ook op gemeentelijk niveau, met

uiteenlopend beleid waarin voorwaarden worden gesteld aan verhuur of woninggebruik. Die kunnen in sommige gevallen ook negatieve effecten met zich meebrengen. De vraag aan de Minister is of zij scherp heeft in hoeverre deze gemeentelijke regelgeving impact heeft op het aantal beschikbare huurwoningen en of zij bereid is om strijdige bovenwettelijke lokale bepalingen te inventariseren.
Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dat was de heer Mooiman namens de PVV. Er is nog een interruptie van de heer Clemminck, JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):
Ik zat te luisteren naar het betoog van mijn collega van de PVV. Hij deelt de zorgen die we hebben dat de middenhuur eigenlijk aan het verdampen is en als we niet opletten zelfs bijna helemaal verdwenen is, terwijl die keihard nodig is voor de doorstroming naar sociale woningen, maar ook bijvoorbeeld voor mensen die gaan scheiden en ineens een tijdelijke woning nodig hebben. De collega steunt een deel van de voorgestelde maatregelen, een ander deel steunt hij niet. Maar is overall dan het beeld dat er nu voldoende wordt gedaan om dat uitponden tegen te gaan? Ik denk namelijk niet dat dat de conclusie kan zijn uit de bijdrage van mijn collega van de PVV. Dat roept dan de vraag op: wat wil hij nog wel doen de komende jaren, voordat we bijvoorbeeld aan de box 3-discussie kunnen beginnen?

De **voorzitter**:
Twee vragen ineen; slim gedaan.

De heer **Mooiman** (PVV):
Het zijn goede vragen. Ik deel zeker niet de conclusie dat er nu voldoende wordt gedaan. Dat denk ik niet. Tegelijkertijd is, zoals ik al zei, de verwachting dat het pakket dat nu voorligt slechts 6% van de daadwerkelijke uitpondgolf tempert. We moeten dus ook niet doen alsof het pakket dat nu voorligt, dat ook hele zware neveneffecten heeft, namelijk hogere huren ... Alleen al de WOZ-prijsopslag kan leiden tot ongeveer € 96 per maand aan extra huur. Dat zijn zwaardere neveneffecten dan de voordelen die deze wijzigingen in het besluit opleveren.
Uiteindelijk, en die mening wordt toch wel breed gedeeld als ik zo naar de analyses en inventarisaties kijk, ligt het echte probleem bij box 3. Ik denk dat we ook voor die tijd best met elkaar om tafel kunnen zitten om aan oplossingen te werken. Tegelijkertijd denk ik ook dat er qua regelgeving versoepelingen kunnen plaatsvinden op gemeentelijk niveau dan wel, zoals de collega van de VVD, de heer Nobel, zei, ten aanzien van tijdelijke huurcontracten. De heer Nobel heeft daarover een motie ingediend. Je zou daarover ook kunnen nadenken: hoe zouden we dat op een manier kunnen vormgeven die verlichting biedt, maar tegelijkertijd ook een incentive is om wel een vast contract aan te bieden en waar het echt niet anders kan een tijdelijk contract? Ik denk dat we naar dat soort vormen kunnen kijken en dat zowel huurders als verhuurders daar baat bij kunnen hebben. Die vormen zie ik echter niet terug in dit pakket, en ik reflecteer op dit moment op dit pakket.

De **voorzitter**:
Dat is afdoende.
Dan gaan we luisteren naar de inbreng van de heer Van Leijen. Hij spreekt namens de fractie van D66.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dank, voorzitter. Dank ook dat u geheel vrijwillig weer wilt voorzitten vandaag!
Voorzitter. Het tekort aan huurwoningen is enorm, vooral in het middensegment. Veel Nederlanders zijn juist op die woningen aangewezen: jonge starters die aan hun leven willen beginnen, ouders die in scheiding liggen, of de leraar die dicht bij de school wil wonen waar hij of zij werkt. Daarom is het zo belangrijk dat wij als collega's hier elke dag werken om de wooncrisis te lijf te gaan en daarvoor oplossingen op alle vlakken aan te grijpen.
Voorzitter. Mijn fractie wil huurbescherming die werkt. De huurbescherming in de Wet betaalbare huur is er natuurlijk met een reden: huurwoningen die in het middensegment vallen, werden in het vrije segment verhuurd tegen hoge prijzen. Dat willen we niet meer: D66 wil juist meer middenhuurwoningen zien. Huurders en woningzoekenden verdienen een overheid die hen beschermt tegen te hoge huren, maar ook tegen een tekort aan woningen om überhaupt in te wonen.
Daarom moeten we bouwen aan een Wet betaalbare huur die nog decennia meekan. Waar we vóór de invoering van de Wet betaalbare huur zagen dat middenhuurwoningen voor € 2.000 per maand werden verhuurd, zien we nu namelijk dat ze massaal worden verkocht. Weer maken woningzoekenden geen kans op een middenhuurwoning, terwijl het aanbod al enorm klein is. Dat is slecht nieuws voor de starter, de gescheiden ouder of de leraar.

De **voorzitter**:
Als u daar heel even een pauze zou willen laten vallen ...

De heer **Van Leijen** (D66):
Zeker. Een mooi moment!

De **voorzitter**:
Dan gaan we luisteren naar een interruptie van de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik ben wel benieuwd naar de analyse van de heer Van Leijen over de woningen die nu uitgepond worden. Mijn beeld is dat dit vooral heel veel dure woningen zijn, die werden verhuurd voor een te hoge prijs. Die zouden nu gereguleerd worden, maar die worden nu verkocht. Het gaat daarbij alleen niet om woningen die verhuurd worden voor die middenhuurprijs die we wilden faciliteren in de Wet betaalbare huur. Zijn dit niet vooral die woningen die voor te veel geld verhuurd werden en nu naar de koopmarkt gaan? Dan doet dit toch niet iets voor de middenhuurwoningen die we zouden willen?

De heer **Van Leijen** (D66):
Dat is dus juist wel de situatie waar we naartoe moeten, zeg ik tegen de heer De Hoop. We willen juist dat die woningen middenhuurwoningen worden, met huurbescherming. We willen dat die niet meer worden verkocht, maar ook niet meer in het vrije segment worden aangeboden. We willen er met een goed functionerende Wet betaalbare huur voor zorgen dat dit middenhuurwoningen worden, want die woningzoekenden hebben die woningen nodig.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Mijn vraag is dan hoeveel middenhuurwoningen deze aanpassing volgens de heer Van Leijen oplevert. Mijn beeld is dat bijvoorbeeld geborgde financiering veel meer middenhuurwoningen oplevert en meer investeringsruimte geeft. Wij wachten nog steeds op dat soort wetgeving vanuit het kabinet. Ik denk dat zoiets netto veel meer oplevert dan deze

maatregel, waarbij vooral hele dure huurwoningen uitgepond worden. Ik denk dat je daarmee ook niet voorkomt dat je meteen best wel scherp moet afwijken van de Wet betaalbare huur. Ik zou wat uitgebreider van de heer Van Leijen willen horen waarom hij denkt dat dat dan een goed idee is.

De heer **Van Leijen** (D66):
Het gaat natuurlijk om het totaalpakket. De heer De Hoop heeft helemaal gelijk: er moet zo snel mogelijk iets komen voor de positie van woningcorporaties als het gaat om de middenhuur; dat gaat heel veel doen. De heer Mooiman had ook gelijk: box 3 gaat ook enorm helpen. Het is uiteindelijk een combinatie van maatregelen die ervoor gaat zorgen dat je dat middenhuuraanbod op orde krijgt. Daar moet je naar kijken. Tegelijkertijd moet je ook niet blind zijn voor het feit dat er nu massaal middenhuurwoningen verdwijnen. Als we dat met elkaar zien gebeuren, dan moeten we ook het lef hebben om daar maatregelen voor te durven nemen. Dan heb ik het over gerichte maatregelen rond de Wet betaalbare huur.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik wil toch graag even wat uitzoomen met de heer Van Leijen. Stel dat je de situatie vergelijkt met bijvoorbeeld 2021. Dan zijn er op dit moment in de grote steden nog altijd meer woningen die verhuurd worden in de private sector. Die aantallen zijn zelfs nu nog hetzelfde, of liggen nog hoger. Vergeleken met 2015 worden er nu veel meer private huurwoningen verhuurd. Staart de heer Van Leijen zich niet blind op 2021 en 2022, op het moment dat die wet werd ingevoerd? Is het niet verstandiger om wat meer uit te zoomen en met elkaar te beseffen dat er überhaupt relatief veel private huurwoningen waren, en dat het niet gek is dat dit aantal nu een beetje inslinkt?

De **voorzitter**:
De wet werd in 2024 ingevoerd, maar goed. De heer Van Leijen, D66.

De heer **Van Leijen** (D66):
Volgens mij gaat het niet om blindstaren of uitzoomen, maar om vooruitkijken. Waar wil je naartoe? Je wilt middenhuurwoningen krijgen. Volgens mij kan de heer De Hoop het niet met mij oneens zijn dat we daar een probleem hebben. We hebben veel te weinig middenhuurwoningen. Ik weet dat u dat ook belangrijk vindt; u staat ook voor de verpleegkundige, voor de onderwijzer en voor de politieagent. Laten we nou met elkaar werken aan een pakket dat ervoor zorgt dat het aantal middenhuurwoningen op orde blijft. Het massaal verkopen van die woningen helpt daar niet bij.

De **voorzitter**:
Er zijn nog twee interrupties voor u. Er is er eerst een van de heer Nobel van de VVD en daarna van de heer Flach van de SGP.

De heer **Nobel** (VVD):
Laten we inderdaad even uitzoomen bij dit probleem. Ik ben het met D66 eens dat grofweg twee zaken dan van belang zijn. Aan de ene kant is dat de fiscaliteit. Maar als we uitzoomen, is het eerlijke verhaal dat we waarschijnlijk pas na 1 januari 2028 iets op fiscaal gebied kunnen doen. Ik denk dat de heer Van Leijen dat met mij eens is. Dat betekent dat we tot 1 januari 2028 naar de andere knop moeten kijken: de regels. Mijn vraag aan de heer Van Leijen is of hij vindt dat er nu voldoende stappen op de Wet betaalbare huur zijn gezet om in ieder geval aan die regelkant iets te doen. Slechts 6% van de investeerders in die middenhuurwoningen vindt namelijk dat dat het geval is.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik ben het ermee eens dat er meer stappen nodig zijn. Die zijn deels nodig rond de Wet betaalbare huur. Als we zien dat er daar iets ontstaat, dan moeten we durven optreden en maatregelen durven nemen. Dat moeten dan ook gerichte maatregelen zijn. Ik ben het met de heer Nobel eens dat er meer nodig is en dat we verdere stappen moeten zetten. Zoals de heer Nobel zelf zegt, is fiscaliteit de knop waar je aan moet draaien; dat weet u zelf ook. Er is gisteren nog gestemd over een motie van u, mevrouw Steen en mijzelf, die vroeg om hier voor buitenlandse pensioenfondsen naar te gaan kijken. Volgens mij zorgen wij er dus met elkaar voor dat we haast blijven maken.
Ik ga echter niet de huurder weer volledig overleveren aan de grillen van de markt. De heer Nobel schetst het beeld dat het voor de Wet betaalbare huur allemaal halleluja was, dat je op het moment dat je je deur opendeed en naar buiten liep, struikelde over de woningen omdat die zo massaal beschikbaar waren. Dat was niet zo. De Wet betaalbare huur was een reactie op een wooncrisis die er al was. Als je ziet dat daar dingen in zitten die beter kunnen, dan moet je die durven aanscherpen. Maar je moet ook verder blijven kijken om dat klimaat echt op orde te krijgen. Dat zit 'm in de fiscaliteit.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik vind het jammer dat ik buiten dat punt van die fiscaliteit eigenlijk niks hoor van D66. Waarom vind ik dat jammer? D66 geeft telkens aan tien nieuwe steden te willen bouwen. Mijn angst is dat er straks tien steden verdwijnen in het middensegment als we door blijven gaan op de weg die we ingeslagen zijn. Dat is de reden waarom ik namens de VVD meer stappen zal zetten, meer dan de kleine stappen die nu gezet zijn, rond de evaluatie van de Wet betaalbare huur. Daarbij hoop ik D66 aan mijn zijde te krijgen, want anders komen er geen steden bij, maar verdwijnen die straks juist in het middensegment. Ik denk dat we dat allebei niet willen.

De heer **Van Leijen** (D66):
Dat willen we inderdaad allebei niet. Daar doen we ook meerdere dingen aan. Dat zit 'm in de Wet betaalbare huur. Daar doen we ook iets aan op dit moment; laten we dat niet vergeten. Dat zit 'm in de woningcorporaties die de ruimte krijgen wat betreft middenhuur en daardoor veel meer investeringsruimte krijgen. Dat zit 'm ook in de fiscaliteit. Ik waardeer het gevoel van urgentie dat de heer Nobel schetst. Dat meen ik. Ik vind het echt top dat u daar zo hard aan wilt werken. Maar er zit een verschil tussen een gevoel van urgentie en uit paniekvoetbal rare stappen gaan zetten. De heer Flach had het net over «een flinke ruk aan het stuur». Je kunt een flinke ruk aan het stuur de andere kant op geven, maar als je dat doet, gaat je auto over het algemeen slippen en kom je tegen een muur te staan. Dat ga ik niet doen. Ik wil kijken naar die fiscaliteit. Ik kijk naar de Wet betaalbare huur. Ik denk dat het heel goed is dat we dat met z'n allen doen. Ik wil ook zo snel mogelijk de uitwerking wat betreft middenhuur vanuit Europa zien. Volgens mij zetten we zo de juiste stappen.

De **voorzitter**:
Is dat afdoende voor de heer Nobel? Nee, hij heeft een derde interruptie.

De heer **Nobel** (VVD):
We zien dat er alleen afgelopen jaar al 65.000 woningen zijn uitgepond. Dan vraag ik me af wat D66 nog meer nodig heeft om in te zien dat de stapjes die worden gezet, onvoldoende zijn. Het is niet een ruk aan het stuur: de auto ligt allang in de vangrails. Dat is waar ik me zorgen over maak op het moment dat D66 aangeeft pas op 1 januari 2028 naar de fiscaliteit te willen kijken, omdat dat de eerste mogelijkheid wordt om iets door te voeren rond die fiscaliteit. Waarom zouden we dan geen verdere

stappen zetten op het gebied van regelgeving, bijvoorbeeld als het gaat om de tijdelijke huurcontracten en het WWS-stelsel? We zouden toch alles moeten aangrijpen om de markt iets meer lucht te geven? Misschien is die stap in het verleden niet altijd vanuit ons gezet, maar dan ben ik als VVD ook bereid om te zeggen: misschien moeten we dan kijken naar tijdelijke huurcontracten voor bijvoorbeeld drie of vijf jaar.

De heer **Van Leijen** (D66):
Nogmaals, we zetten meerdere stappen. We zien dat dit een belangrijke stap is, maar we zien ook dat er meer nodig is. Box 3 komt in 2028. Dat is prima. Als u wilt dat dit sneller gaat, heeft u daarvoor vast het telefoonnummer van uw eigen Minister van Financiën. Op een ander punt, de fiscaliteit van pensioenfondsen, is gisteren nog een motie ingediend. Wat betreft de woningcorporaties en middenhuur: ik verwacht dat er uiterlijk eind van het jaar, of begin volgend jaar, een wetsvoorstel voor de woningcorporaties en middenhuur ligt. Er gebeuren dus al heel veel dingen tegelijkertijd. Ik ga me niet blindstaren op één maatregel, want uiteindelijk gaat het wel om balans. U hoort ook de klachten van de huurders. U heeft het over het uitponden, maar u hoort ook de huurders die straks hun rekeningen niet meer kunnen betalen. We zijn met elkaar echt op zoek naar een juiste balans daarin, waarbij je én de huurbescherming hebt én het middenhuursegment aantrekkelijk maakt. Dat ís een balans vinden, en daar horen gekke stappen uiteindelijk niet bij.

De **voorzitter**:
Ik ga naar de heer Flach en daarna naar de heer Clemminck.

De heer **Flach** (SGP):
Ik hoorde de heer Van Leijen zeggen dat het ook lef vraagt om de wet aan te passen. Bij lef hoort ook dat je enigszins terugkijkt. De heer Van Leijen was toen zelf geen woordvoerder, – begrijp me niet verkeerd – maar ook zijn fractie heeft ingestemd met de wet. Alles wat hij hier opsomt, was toen bekend. Ook de effecten waren uitgebreid in beeld. We zijn er als Kamerleden destijds mee bestookt, dus het kan geen verrassing zijn. Wat is nu nieuw in de inzichten van de heer Van Leijen dat hij zegt: we moeten nu het lef hebben om de wet aan te passen? Het was namelijk allemaal al bekend op het moment dat we over die wet stemden.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik ben wel blij dat u die vraag stelt, want ik denk dat het een goede vraag is, waar we ook als D66 een goed antwoord op moeten geven. Laat ik dat dus ook doen. Ik ben niet blind voor wat er de afgelopen periode is gebeurd. Er was gewaarschuwd. We zien het gebeuren. Dan ben ik inderdaad bereid om over mijn eigen schaduw heen te stappen en te zeggen: ja, dan nemen we gerichte maatregelen. Daar loop ik helemaal niet voor weg.

De heer **Flach** (SGP):
Dat heb ik de heer Van Leijen ook horen zeggen, maar ik zou het liefst nog een stapje verder willen gaan. Ik zou ook graag willen horen: we hebben ons destijds ook een beetje in de luren laten leggen door de power van de woonminister die we toen hadden. Die trok dat voorstel er met veel geweld doorheen, herinner ik me nog wel. Of: we hebben de effecten, die destijds ook bekend waren, onderschat. Vooruitkijken is prima, maar daar past ook wel even de reflectie bij: ja, het was misschien toch niet zo handig dat we ingestemd hebben met de wet in die vorm. Er zijn namelijk ook diverse amendementen geweest die op dat moment niet op steun hebben kunnen rekenen van D66.

De heer **Van Leijen** (D66):

Het blijft natuurlijk moeilijk om te reflecteren op iets wat ik zelf niet heb gedaan, maar laat ik een poging wagen. Wat wilde ik daarbij zeggen? Als we nu met z'n allen die effecten zien, dan moeten we daarop acteren. Dat heb ik al een paar keer aangegeven. Waar het volgens mij op neerkomt, is dat we met elkaar zoekende zijn naar een juiste balans tussen aan de ene kant huurbescherming, die ik nog decennia wil houden, en aan de andere kant een goed investeringsklimaat om te zorgen dat er voldoende woningen zijn. We willen dat mensen betaalbare huren hebben en dat we voldoende woningen hebben. Dat is zoeken naar een balans. Er is een stap genomen waarvan we nu met z'n allen concluderen: die balans is niet gevonden. Dan moet je naar maatregelen kijken en zorgen dat die balans er wel komt.

De heer **Flach** (SGP):
Tot slot. Dan sluit ik me toch aan bij de heer Nobel, die zei dat dit waarschijnlijk ook niet genoeg zal zijn en we nu opnieuw in zo'n situatie zitten dat we goed moeten nadenken of dit voldoende is. We moeten kijken naar tijdelijke huurcontracten, dus laten we daar vooral goed naar kijken als die motie in stemming komt. Maar ook het feit dat huurders niet kunnen indexeren zoals dat mogelijk is, omdat ze tegen de bovenkant van de WWS-tabel aanbotsen, wat in feite een fictieve ruimte is die gewoon niet geboden wordt, gaat leiden tot het verdwijnen van nog meer middenhuurwoningen. Is dit nu niet weer zo'n moment dat we even goed de effecten tot ons moeten laten doordringen en moeten zeggen: dit is gewoon niet voldoende; er moet nog iets bij?

De heer **Van Leijen** (D66):
Het is weer zo'n moment waarop we met z'n allen even heel scherp moeten kijken naar: wat is nou de juiste balans? Daar moeten we naar kijken: aan de ene kant de huurbescherming, aan de andere kant voldoende woningen. Als ik iedereen hier hoor zeggen dat het 'm eigenlijk in de fiscaliteit zit, dan is de vraag of je, als je nog harder aan de knop betaalbare huur gaat draaien, aan de juiste knop draait en of je de juiste balans gaat vinden. Specifiek is uw voorstel: WBI plus 1% of 2%. Dat is het voorstel, technisch gezien. Ik ga het proberen af te pellen. Dat betekent dus dat je elke keer de huren verhoogt met de inflatie plus een percentage. Die percentages van inflatie en waarmee je de huren verhoogt, gaan exponentieel uiteenlopen. Uiteindelijk kom je op een situatie uit waarin de huurder 17% meer huur betaalt dan de inflatie is gestegen. Dat is ook niet de juiste balans. Dat is weer die flinke ruk aan het stuur waar u zelf ook voor waarschuwde.

De heer **Clemminck** (JA21):
In een bijzin bij een interruptie zei de heer Van Leijen dat het een goede zaak is dat woningbouwcorporaties straks met staatssteun, Europese regelgeving, in het middenhuursegment kunnen gaan investeren. Is D66 het met JA21 eens dat er dan ook een gelijk speelveld moet zijn met andere investeerders, niet zijnde de woningbouwcorporaties? Dus dat de voordelen die woningbouwcorporaties hebben in het middenhuur-segment alleen acceptabel zijn als die ook gaan gelden voor andere investeerders in het middenhuursegment?

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik ken die regels als geen ander. Ik heb in mijn werkzame leven bij Aedes daar heel hard aan gewerkt. Dat is het uitgangspunt van die regels. Die staatssteuninstrumenten staan open voor zowel de woningcorporaties als de marktpartijen. Het einddoel is wat mij betreft wel heel duidelijk, namelijk voldoende middenhuurwoningen, want daar stuur ik op.

De **voorzitter**:

Helder. Dan kunt u uw betoog vervolgen.

De heer **Van Leijen** (D66):
D66 wil juist middenhuurwoningen zien, dus moeten we nu stappen zetten die we gericht kunnen nemen. Niks doen is immers geen optie. Na de evaluatie van de Wet betaalbare huur kijken we wat verdere verbeterpunten zijn. Tegelijkertijd werken we aan andere oplossingen om ervoor te zorgen dat er uiteindelijk voldoende middenhuurwoningen komen en blijven, met huurbescherming. Dat kan, door verbeteringen in ons belastingstelsel door te voeren en corporaties in staat te stellen veel meer middenhuur te bouwen.
Voorzitter. Vorige week donderdag stond ik met een groot deel van de collega's in deze commissie net buiten dit Kamergebouw. Daar werd ons de Zware Beslisagenda aangeboden. We spraken met woningzoekenden die elke dag om 8.00 uur 's ochtends klaarzaten om te reageren op een huurwoning, om daarna een van de honderden te zijn die hebben gereageerd. In heel Nederland zijn wel meer dan een miljoen mensen op zoek naar een woning om hun leven weer voort te kunnen zetten. Daar moeten wij als Kamer dan ook mee aan de slag.
Voorzitter. Het is goed dat dit kabinet nu een stap naar voren zet. Op korte termijn kunnen we de Wet betaalbare huur nu gericht optimaliseren op de punten waar het het meeste knelt. Wat mij betreft maakt de Minister tempo met het doorvoeren van dit pakket. Als er nog steeds 30 leden zijn die vragen om een wetsvoorstel in te dienen voor aanpassing van de tijdelijke contracten voor studenten, dan zal de Minister dat ook moeten doen en zal ik haar op dat moment ook per motie vragen om dat te doen.
Voorzitter. Deze hele commissie is het erover eens dat we moeten zorgen dat er minder huurwoningen worden verkocht. Daar helpt dit besluit bij, maar dat is natuurlijk niet alles wat we moeten doen. We zullen de wooncrisis van alle kanten te lijf moeten. Het moet makkelijker worden voor buitenlandse pensioenfondsen om in Nederlandse huurwoningen te investeren. Kan de Minister aangeven op welke termijn zij de Kamer kan informeren over welke maatregelen zij wil nemen? Woningcorporaties moeten op korte termijn in staat worden gesteld om meer middenhuur te gaan bouwen. Graag vragen wij de Minister wat de snelst mogelijke termijn is waarop woningcorporaties met geborgde leningen kunnen investeren in middenhuurwoningen. Kan de Minister aangeven of dit ook betekent dat de vermogensscheiding wordt afgeschaft? Dan kunnen woningcorporaties pas echt meters maken. De belasting voor verhuurders zoals de bakker op de hoek zal moeten worden hervormd om goede verhuurders te laten verhuren en niet te laten verkopen.
Voorzitter. Ik roep de Minister dan ook op om voortvarend aan de slag te gaan met de door haar voorgestelde maatregelen. Het is net zo belangrijk om ook werk van te maken van al die andere oplossingen voor de huurmarkt, die nu zo onder druk staat. Want Nederlanders verdienen allemaal een kans op een huurwoning.
Dank.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Van Leijen. Er is nog een interruptie van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik zou nog één keer wat willen vragen over de tijdelijke huurcontracten voor studenten, want ik weet echt werkelijk niet wat die maatregel toevoegt. Er zijn natuurlijk al een aantal mogelijkheden. Je mag bijvoorbeeld studenten die buiten de gemeente wonen al een tijdelijk contract aanbieden. Je hebt al campuscontracten, waar al een tijdelijkheid in zit. Zolang je inschreven staat voor een studie mag je in een woning wonen en daarna niet meer. Wat voegt deze maatregel dus toe, behalve dat bij

nieuwe contracten de onzekerheid voor studenten verder toeneemt? Ik geloof echt niet dat dit nou heel veel extra woningen voor studenten oplevert. Ik zou de heer Van Leijen en D66 willen vragen om daar nog even goed over na te denken, omdat het volgens mij ook een doelgroep is die u een warm hart toedraagt. Ik denk dat dit vooral leidt tot meer onzekerheid.

De heer **Van Leijen** (D66):
Je probeert natuurlijk te voorkomen dat aanbieders van tijdelijke contracten hun woningen uitponden. Een van de redenen dat ze willen uitponden, is dat het klimaat voor hen nu niet gunstig is. Daar werken we aan. Daar gaan we allemaal maatregelen voor nemen. Als je ze daarmee ook vraagt om vaste contracten aan te gaan met studenten, dan kan dat voor hen een trigger zijn om zo'n woning te verkopen. Die probeer je dus weg te nemen.

De **voorzitter**:
U kijkt de heer De Hoop hoopvol aan, maar die is door zijn interrupties heen, dus ik ga hem het woord geven voor zijn bijdrage in eerste termijn. O, excuses, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Wat mij een beetje bevreemdt, is dat mijn D66-collega Van Leijen zo positief is over tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige kamers, terwijl het D66 zelf is geweest die samen met de SP het initiatief heeft genomen om die contracten vast te maken. Het waren niet GroenLinks-PvdA en de ChristenUnie die het initiatief hebben genomen tot de Wet vaste huurcontracten. Het is een amendement van D66 geweest. De draai van D66 is dus nog groter dan alleen maar voor of tegen de Wet betaalbare huur stemmen. Hoe moet ik dat met elkaar rijmen?

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik zeg hetzelfde als bij de vraag van meneer Flach. Ik dank de heer Grinwis voor deze vraag, want ik denk dat het goed is dat we het goed uitleggen. We zien nu dat huurwoningen massaal verdwijnen. Dan zijn wij bereid om over onze eigen schaduw te stappen. We lopen daar niet voor weg. We durven dat soort maatregelen te nemen. Dat vinden we niet leuk. U vertelt het alsof wij het heel positief vinden, meneer Grinwis. Sorry, ik vind het een vervelende maatregel. Ik doe het liever niet. Maar als het noodzakelijk is, dan moet het.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
De discussie over de onzelfstandige woningen en de studenten is echt een andere dan die over sec de regulering van de betaalbare huur. We moeten de dingen hier wel onderscheiden. Ik vind die discussie op zichzelf heel legitiem. Daarom mijn vraag waarom dit amendement van D66 wordt teruggedraaid. Mijn andere vraag is als volgt. De heer Van Leijen onderbouwt het met een verwijzing naar de uitpondcijfers. De uitpondcijfers zijn echter hoog, maar niet hoger dan de zware scenario's die bekend waren op het moment dat de wet werd behandeld en dat deze discussies plaatsvonden. Dus wat is precies de aanleiding om nu deze beweging te maken? Eigenlijk wijzen de daadwerkelijke cijfers die we tot nu hebben niets anders uit dan de diverse scenario's die we hadden bij de behandeling. Of ziet de heer Van Leijen dat echt anders?

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik hoor de heer Grinwis eigenlijk zeggen: het had allemaal nog veel erger gekund. Oké, dat kan. Ik vind dit erg genoeg. Ik vind dat we zo'n probleem

hebben, met een tekort aan middenhuurwoningen en een tekort aan studentenwoningen, dat we moeten handelen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dat is niet precies mijn punt. Misschien staan we inhoudelijk helemaal niet zo ver van elkaar af. Maar nu net doen alsof we zijn overvallen en dat nu leidt tot een andere koers, is een beetje raar. We wisten het namelijk bij de behandeling van de Wet betaalbare huur. Ik zit dus toch een beetje te puzzelen: waarom nu? Tot een paar maanden terug hebben we de behandeling van de wijzigingen van de voorganger van deze Minister, Mona Keijzer, tegengehouden. Nu gaat men alsnog overstag, terwijl het verhaal eigenlijk niet anders is. «Ik voel het nu als een groot probleem. Een paar maanden terug was het heel anders. Bij de behandeling van de Wet betaalbare huur was het ook anders.» Dat terwijl het ook met zwartere scenario's qua uitpondcijfers had kunnen worden gerealiseerd. Ik blijf dus een beetje zitten met de vraag wat nou echt de inhoudelijke onderbouwing is. Of is het uiteindelijk een soort van de politieke golf waarop D66 zit? «Gisteren hadden we deze mening. Vandaag hebben we een andere mening.»

De **voorzitter**:
Uw vraag is helder.

De heer **Van Leijen** (D66):
Lekker geframed, zeg ik tegen de heer Grinwis. Laat ik er even nog een keer op terugkomen. Ja, er waren waarschuwingen dat dit een effect was dat kon optreden. Als je dat effect dan ziet optreden, dan vind ik het heel goed dat je daarnaar handelt, dat je over je eigen schaduw heen stapt en dat je met oplossingen komt.

De **voorzitter**:
We gaan door naar de inbreng van het Kamerlid De Hoop. Hij spreekt namens GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dank u wel, voorzitter. De afgelopen decennia kreeg de markt ruim baan in de volkshuisvesting. Huren werden zo vrij mogelijk gelaten. Het idee was dat dit vanzelf zou leiden tot heel veel meer woningen. Dat is eigenlijk niet gebeurd. De vrije sector groeide weliswaar sterk, maar vooral in het dure segment. Die groei ging ten koste van de bestaande koopwoning-voorraad. Woningen schoven van de koopmarkt naar de huurmarkt. Instapwoningen voor starters werden voor de neus weggekocht om verhuurd te worden. Tussen 2018 en 2022 verdwenen zo'n 75.000 woningen van de koopmarkt. Die werden voor de hoofdprijs verhuurd. Vooral jongeren waren en zijn de dupe. Zij zijn vaak wel de helft van hun inkomen kwijt aan huur en vinden überhaupt nauwelijks nog een betaalbare woning.
Gelukkig durfde Minister De Jonge na decennia liberaal beleid eindelijk in te grijpen met de Wet betaalbare huur. Die wet hebben we hier uitvoerig met elkaar besproken. De gevolgen waren voor ons allemaal eigenlijk wel duidelijk. De gegroeide vrije sector zou iets inkrimpen. Dat vonden we acceptabel, want de huren waren veel en veel te hoog. Daar moest iets aan gebeuren. Het is ook niet voor niks dat een ruime meerderheid in deze Kamer, van 114 zetels, deze wet heeft aangenomen. De verwachting was dat voor 300.000 woningen de huur met € 190 per maand naar beneden ging.
Dat geeft lucht aan gewone mensen die gewoon een betaalbaar huis willen. We hebben deze wet telkens voor de poorten van de hel moeten wegslepen. Het vorige kabinet wilde er eerder al aan tornen, maar de motie van mij en mevrouw Beckerman, met gelukkig ook steun van het

CDA en D66, stak daar een stokje voor. Eind vorig jaar kwamen het CDA en D66 met hun agenda. Ik hield, eerlijk gezegd, van tevoren even mijn hart vast: gaan ze wat doen aan die Wet betaalbare huur? Maar gelukkig bleven ze standvastig. De wet bleef in stand. Toen kwam de VVD aan tafel en werd in het coalitieakkoord opgenomen dat deze wet, net aangenomen en nog niet geëvalueerd, meteen zou worden versoepeld. Deze Minister heeft vervolgens de versoepelingen van het PVV-kabinet, die ik nog met haar eigen partij tegen heb gehouden, afgestoft en naar de Kamer gestuurd. Wat betekent een versoepeling van deze wet voor gewone mensen? Voor 13.000 woningen kunnen de huren met € 114 per maand stijgen. Denkt de Minister dat nieuwe huurders dat kunnen betalen terwijl mensen nu al 42% van hun netto-inkomen kwijt zijn aan huur?

De heer **Flach** (SGP):
Een mooi historisch betoog. Er ontbreken nog wel wat elementen, maar het is heel fijn dat de VVD destijds aan boord gekomen is, zou ik haast zeggen, want anders zou er niks gebeurd zijn aan deze wet. Met enige triomf hoor ik de heer De Hoop ook zeggen dat er 114 stemmen voor die wet waren. Dat heb ik destijds ook met lede ogen aangezien. Ook aan de heer De Hoop is er de vraag of de effecten die de wet heeft gehad hem dan helemaal niets doen. Neemt hij dan voor lief dat er zoveel woningen van de markt verdwijnen of gebruikt hij daarvoor het antwoord dat het ooit nog veel erger was en we dus niet mogen mopperen? Nee, er verdwijnen nu gewoon echt tienduizenden woningen van de markt. Doet dat hem dan helemaal niets?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik wil een aantal dingen zeggen. Ik heb dit debat tijdens de wetsbehandeling ook met de heer Flach gevoerd. Ik vind het wel interessant dat de heer Flach nu doet alsof hij heel overtuigend tegen die wet heeft gestemd, maar ik weet ook dat de SGP er tijdens dat debat meermaals over getwijfeld heeft of de SGP voor die wet moest stemmen. Die nuance noem ik richting de heer Flach. Ik hoop dat hij dat niet erg vindt. Hij zegt namelijk zelf ook dat er iets meer context bij de behandeling van de wet mag worden genoemd, dus dan doe ik dat ook vanaf de andere zijde. Ik zie dat de uitkomst nu echt niet heel veel afwijkt van de verwachtingen die het ministerie bij de behandeling van de wet schetste; dat lees ik ook in de brief van de Minister. Het scheelt echt niet ontzettend veel. De heer Flach schetst dat er tienduizenden woningen worden uitgepond; dat zie ik ook. Maar ik zie ook dat er juist in de afgelopen periode in die private huur 26.000 woningen zijn toegevoegd, er 14.500 woningen zijn aangekocht; er werden nog 11.500 woningen toegevoegd. Per saldo nam het bezit van private investeerders dus af met ongeveer 10.000 woningen. We moeten niet doen alsof er alleen sprake is van uitponding. Er worden ook weer nieuwe woningen toegevoegd. Dat mis ik ook wel in dit debat. Er wordt alleen geschetst hoeveel woningen er worden uitgepond, maar niet hoe vanuit diezelfde sector ook weer woningen worden toegevoegd. Dat is prima, maar volgens mij is dit dan ook de verbreding van de context, zeg ik tegen de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):
Dank voor de uitdaging, voorzitter, zeg ik tegen de heer De Hoop. Ja, de SGP heeft namelijk best veel gevoel bij het doel van de wet dat je woningen beschikbaar wilt hebben in het middensegment, juist voor mensen die dat nodig hebben. Laat dat helder zijn. Dat was de reden waarom wij ook wel enige sympathie hadden voor het doel van de wet, maar wij hadden amendementen klaarliggen die precies bedoeld waren voor het punt waarop het nu misgaat, namelijk het punt van de kleine belegger, zoals de bakker die voor zijn pensioen een woning boven zijn winkel verhuurt. Die amendementen hebben het niet gehaald. Daarmee

was de wet gewoon volstrekt uit balans en daarom heb ik met overtuiging tegengestemd, juist om die punten, dus voor die kleine ondernemer die verhuurt en die nu helemaal buiten de boot valt door de combinatie van de regels voor box 3 en deze verhuurregels, maar ook voor die institutionele beleggers die eigenlijk gewoon nauwelijks meer nieuwbouw konden plegen. Dat soort signalen hebben uiteindelijk bij ons duidelijk de doorslag gegeven om tegen die wet te stemmen. Ik maak me er echt zorgen over dat deze wet niet gebracht heeft wat we ervan verwachtten, maar wel heel veel woningen naar de koopmarkt heeft doen verschuiven, waar ze al snel ook weer onbetaalbaar zullen blijken te zijn voor starters en waar ze in ieder geval voor middenhuurders onbereikbaar zijn geworden.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dank ook aan de heer Flach voor zijn toelichting. Zo herinner ik mij dat debat met hem inderdaad ook. Mijn inschatting is dat het grootste deel van de woningen die uitgepond worden, inderdaad woningen zijn die door kleine verhuurders verkocht of verhuurd werden voor best hoge rendementen. We zagen toen dat die rendementen ongeveer op 8% of 9% lagen. Volgens mij vond iedereen, breed in de Kamer, dat te hoog. Het is niet gek dat als je zegt dat verhuurders bij nieuwe huurders minder huur mogen vragen, een deel van die verhuurders de woningen dan op de koopmarkt zet. Mijn grootste zorg zat met name bij partijen die grootschalig woningen toevoegen, bijvoorbeeld die pensioenfondsen. Ik vind het redelijk om rendementen van 4%, 5% te halen. Ik vind dat je moet kijken hoe je ervoor zorgt dat partijen die daadwerkelijk echt heel veel woningen toevoegen, daar uiteindelijk ook een rendement op draaien, maar nu zie ik vooral aanpassingen die de kleine verhuurder helpen waarvan ik denk dat ze voor de vermogensopbouw van diegene fijn zijn, maar waarvan ik me afvraag hoeveel ze daadwerkelijk toevoegen. Ik ben er dus van overtuigd dat deze aanpassingen niet de toegevoegde waarde hebben waarmee het doel dat de heer Flach in zijn hoofd heeft daadwerkelijk verder wordt gebracht. Dat is echt mijn grote zorg over de aanpassingen van deze Minister.

De **voorzitter**:
De heer Flach is door zijn interrupties heen. Er zijn nog interrupties aangemeld door de heer Nobel en Clemminck, maar ik wacht even tot de lange bel die we nu horen voorbij is, want het is altijd vervelend om daardoorheen te moeten praten.
De bel is voorbij. Ik geef het woord aan de heer Nobel van de VVD voor zijn interruptie.

De heer **Nobel** (VVD):
De heer De Hoop komt vaak met feiten, meestal om zijn verhaal te onderbouwen, alleen is het, denk ik, in dit geval zo dat de feiten ook een beetje misbruikt worden. U heeft het namelijk bijvoorbeeld over woningen die worden toegevoegd, maar in de afgelopen vijf jaar is dat gewoon helemaal niet gebeurd. U baseert zich dus op oude feiten. Over de woningen die zijn uitgepond, gaf u zojuist aan dat het gaat om woningen die met name torenhoge huren hadden en om woningen die eigenlijk tot het vrije segment zouden moeten behoren. Dat waren voor 80% woningen uit het sociale segment en het middensegment. De woningen waar u zo voor zegt te pleiten, verdwijnen nu dus als sneeuw voor de zon door de maatregelen die in een eerder kabinet genomen zijn, maar ze verdwijnen ook vooral doordat uw partij voorstellen om kapitaal vanuit het buitenland aan te trekken, niet steunt. Vorige week nog – de heer Van Leijen refereerde daar zojuist ook al aan – kwam de VVD samen met D66 en het CDA met een motie om buitenlandse pensioenfondsen eerder naar de

Nederlandse markten te halen en ervoor te zorgen dat het kapitaal uit het buitenland meer wil investeren in Nederland.

De **voorzitter**:
Kunt u richting de vraag gaan?

De heer **Nobel** (VVD):
Ik kom bij de vraag. Uw partij stemde toen tegen, want telkens als het gaat over geld verdienen en ook over het kunnen investeren in de woningmarkt, haakt PRO af. Is het voor GroenLinks-PvdA uiteindelijk belangrijker om in die ideologie te blijven hangen of wil u uiteindelijk gewoon woningen bouwen? Dan verwacht ik namelijk ook dat u boter bij de vis doet; dat is tot nu toe niet gebeurd.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dan noem ik toch maar een feitje. In de jaren tachtig ging 8% van de rijksbegroting naar woningbouw en bouwden we elk jaar meer dan 100.000 woningen. Nu is het 1,5% en dat is uiteindelijk toch zo gekomen door heel veel kabinetten van de VVD die veel minder investeerden in volkshuisvesting. Wat betreft buitenlands kapitaal hoop ik echt dat wij onze lessen van een jaar of tien geleden hebben geleerd, toen wij onze markt volledig open hebben gegooid voor heel veel private investeerders, mensen met heel veel kapitaal die uiteindelijk vooral koopwoningen hebben opgekocht en voor hoge huurprijzen hebben verhuurd, waar jonge mensen heel weinig mee opschieten. Mijn angst is dat wij elke keer dat wij weer een beetje volkshuisvesting opbouwen – ik vond dat dat de afgelopen periode gebeurde – dat nog sneller weer afbreken. Ik zie dat nu gebeuren. Deels is dat ideologisch en dat ben ik met de heer Nobel eens, en daarom vind ik debatten met hem ook ontzettend leuk, maar dat heeft vooral ook heel veel consequenties voor gewone mensen. Daar maar ik me echt heel erg zorgen over.

De **voorzitter**:
De voorzitter vindt dit soort debatten ook heel erg leuk, maar ik wil u wel vragen om de interruptie kort te houden, meneer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik hou het korter, voorzitter. Ideologische verschillen zijn mooi, totdat op een gegeven moment mensen op straat komen te staan. Het ideologische verschil tussen de VVD en, in dit geval, GroenLinks-PvdA is dat de VVD zegt dat buitenlands kapitaal gewoon keihard nodig is. Als we in tien jaar tijd een miljoen woningen willen bouwen, hebben we 400 miljard nodig. De realiteit is gewoon dat corporaties dat niet aankunnen, want kapitaal heeft geen paspoort. Ik vraag dus nogmaals aan de heer De Hoop: zet die ideologie een beetje opzij en laten we woningen gaan bouwen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Wat ons betreft mogen mensen investeren in de woningmarkt, maar die gaan we wel reguleren. Dat is natuurlijk ook wat er met deze wet gebeurt. Eenieder die wil investeren in volkshuisvesting kan dat dus doen, wat ons betreft waar dat gereguleerd wordt met normale prijzen voor gewone mensen. Daar heb je ook private verhuurders voor nodig. Daar heb je ook particuliere verhuurders voor nodig. Maar ik ben ervan overtuigd dat je vooral heel veel geld vanuit corporaties nodig hebt. Ik zie dat als wij daar voorstellen voor doen, die telkens door deze coalitie worden weggestemd. Dat stelt mij wel teleur, omdat ik denk dat als wij stappen zetten om de vpb sneller af te schaffen en sneller die geborgde financiering voor elkaar te krijgen, wij dan snel voor heel veel meer betaalbare woningen zorgen. Maar dan merk ik ook bij de VVD dat er toch ideologisch iets tegen

corporaties is. Dat vind ik heel jammer, omdat die toch vaak heel veel betaalbare woningen kunnen toevoegen.

De heer **Clemminck** (JA21):
Ik gaf net het voorbeeld van Raymond met een extra woning om zijn pensioen te borgen. Deze wet dwingt hem, net als andere kleine investeerders, eigenlijk om verlies te lijden. Gezien het rendement van een schamele 1%, wil hij nog een middenhuurwoning beschikbaar stellen voor Nederlanders. Nou zegt de heer De Hoop: ik vind een rendement van 4% nog wel acceptabel. Dan kunnen we gaan discussiëren of het aan ons is om het rendement van ondernemers bepalen. Feit is natuurlijk dat tot aan een discussie over deze aanpassing dan wel box 3 2028 het rendement voor middenverhuurders, zoals Raymond en Johan, maar 1% is. Dus welke voorstellen doet collega De Hoop om tussen nu en 2028 in ieder geval iets aan het rendement te doen, waardoor we uiteindelijk die middenhuurwoningen beschikbaar houden?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Het terechte aan deze vraag vind ik dat de analyse dat er voor sommige verhuurders misschien veel te weinig rendement is, veel breder gaat dan alleen de Wet betaalbare huur en de huur die je vraagt. Er zitten heel veel dingen aan: box 3 en overdrachtsbelasting. Het is natuurlijk heel terecht om daarover met elkaar het debat te voeren. Maar daar doen wij met deze aanpassingen heel weinig aan. Wat je met deze aanpassingen wel doet, is de huren voor heel veel mensen verhogen die dat echt niet meer aankunnen. Heel veel jonge mensen zijn de helft van hun netto-inkomen kwijt aan huur. Ik vind het terecht om met de heer Clemminck het debat te voeren over überhaupt fiscaliteit en wonen en hoe elkaar dat bijt, maar dat staat echt los van het pakket van de Minister dat hier nu voorligt. Ik zie nu dat de Minister kiest voor maatregelen die de huurder treffen. Dat gebeurt zo snel; dat vind ik heel erg jammer. Ik ben er dus helemaal niet tegen om dat debat breder te voeren. Dat gesprek willen wij best aangaan, zeker omdat fiscaliteit een rol speelt als het gaat om het aanbod van woningen.

De heer **Clemminck** (JA21):
Wij hebben inderdaad een debat over de voorgestelde aanpassing. Maar laat ik even uitzoomen: dit gaat natuurlijk over de vraag of we voldoende middenhuurwoningen overhouden. Volgens mij is dat het maatschappelijke debat dat we hier voeren. Ja, dat gaat uiteindelijk over een concrete aanpassing. Mijn vraag blijft dus staan, want daar heb ik eigenlijk nog geen antwoord op gehad: wat stelt collega De Hoop voor om tussen nu en de echte discussie over box in 2028 te doen om dat rendement te verhogen, dat nu nog maar een schamele 1% is, om in ieder geval tussen nu en 2028 voldoende middenhuurwoningen te behouden?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik ben er echt van overtuigd dat die klap het snelst te maken is bij corporaties, door ervoor te zorgen dat zij veel meer mogen bouwen in de middenhuur en door de vpb af te schaffen. Dan kun je op heel korte termijn heel veel woningen toevoegen. Volgens corporaties zou dit 160.000 betaalbare woningen in acht jaar kunnen opleveren. Kom daar maar eens aan. Dus er zijn echt mogelijkheden voor. Helaas steunt JA21 die voorstellen weinig. Uiteindelijk gaat het om de keuze die je maakt. Zorg je ervoor dat mensen die klein verhuren wat meer rendement behalen of zorg je ervoor dat je mensen die heel veel woningen toevoegen, meer financieringsruimte geeft? Dat laatste is wel de keuze die wij maken.

De heer **Clemminck** (JA21):

De obsessie met het rendement ontgaat mij. Het feit blijft dat er elke dag woningen uitgepond worden en blijven worden. De rekensom die ik maakte, is voor heel veel verhuurders op dit moment gewoon een feit. Dus we kunnen gaan wachten tot box 3 2028 en we kunnen gaan wachten op nieuwbouw, die misschien over vier tot zes jaar een keer tot nieuwe woningen in het middensegment gaat leiden, maar er verdwijnen nu elke dag middenhuurwoningen. De vraag blijft dus nog steeds: wat gaat de heer De Hoop tussen nu en bij wijze van spreken morgen doen, met welke voorstellen komt hij als hij dit niks vindt, om in ieder geval het rendement omhoog te brengen, niet met als doel het rendement te verhogen maar met als doel om de middenhuurwoningen in de komende dagen, weken, maanden en jaren te behouden?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Maar nu komen we meer bij de probleemanalyse. Wat dat betreft zitten de heer Clemminck en ik gewoon niet op één lijn. Het grootste deel van de woningen die uitgepond worden, zijn dure huurwoningen, die zo meteen gereguleerd worden, waardoor kleine verhuurders de afweging maken: dit kan voor mij niet meer uit, dus verkoop ik die woning. Gelukkig gaat een heel groot deel van die woningen ook naar starters, ook onder de gemiddelde verkoopprijs. Ik vind die consequentie dus draaglijk. Daarom hebben wij ook met overtuiging voor die wet gestemd. Het verbaast mij echt dat in dit debat blijkt – ik weet dat JA21 er niet voor was – dat heel veel partijen die voor die wet waren, nu zo schrikken van de consequenties die al te voorzien waren, en nu dit paardenmiddel gebruiken om die wet te wijzigen, terwijl je ook op hele andere manieren kunt zorgen voor meer betaalbare woningen. Daar gaan wij elkander niet vinden, maar dat is, denk ik, ook geen verrassing.

De **voorzitter**:
Dank. Ik zie dat er geen interrupties meer zijn ... Nee, toch nog de heer Van Leijen van D66.

De heer **Van Leijen** (D66):
Excuses voor de vertraging. Wat voldoende middenhuurwoningen en de rol van de corporaties betreft denk ik dat de heer De Hoop en ik daar beiden een enorme kans in zien. Dat delen wij. Maar ik weet dat de extra uitbreiding van de staatssteunregels per jaar ongeveer 5.000 middenhuurwoningen kan opleveren, terwijl de behoefte bij 15.000 woningen per jaar ligt. Waar haal je dan de resterende 10.000 woningen vandaan? Excuses, dat zeg ik via de voorzitter tegen de heer De Hoop.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dat gaat dan over de vpb, waar wij ook het gesprek over hebben gehad. Je hebt de geborgde financiering, en als je tegelijkertijd ook de winstbelasting afschaft, dan kun je natuurlijk met die investeringsruimte niet alleen meer sociale huur maar ook meer middenhuur bouwen. De combinatie daarvan levert volgens mij ontzettend veel meer betaalbare woningen op. Ik weet dat de heer Van Leijen daar hetzelfde over denkt, omdat ik deze gesprekken ook in zijn vorige rol met hem heb gehad. Dus ik zou het zo mooi vinden als we die stap met elkaar zetten. Dit is, denk ik, iets waar D66 en Progressief Nederland het heel erg met elkaar over eens zijn. Dus ik hoop dat wij elkaar ook opzoeken. Ik merk gewoon dat er bij het thema wonen toch veel meer naar rechts wordt gekeken, en dat vind ik heel erg jammer.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik denk dat de heer De Hoop een terecht punt maakt. We delen hier heel veel; dat is absoluut waar, zeker wat betreft de rol van de woningcorporaties. Maar toch nog even dit. Als je de vpb afschaft, als je de vermogens-

scheiding afschaft en als je woningcorporaties in staat stelt om te investeren in middenhuur – volgens mij moeten we dat doen; daar hebben we ze keihard voor nodig en daar hebben ze een rol in te spelen; die rol moeten ze weer krijgen – dan nog heb je óók de markt nodig voor die middenhuurwoningen. Dat is echt een realiteit. Dus hoe gaat u daar dan voor zorgen?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik ben ervan overtuigd dat met de regulering van de middenhuur ook marktpartijen gewoon nog een redelijk rendement kunnen halen, zeker mensen die grootschaliger verhuren; hoe minder woningen je verhuurt, hoe meer dat ene percentage wat doet. Maar ik ben ervan overtuigd dat vooral partijen die woningen toevoegen met die Wet betaalbare huur gewoon uit de voeten kunnen, zeker ook pensioenfondsen, die met name voor de middenhuur bouwen. In dit coalitieakkoord zie ik ook staan dat er «meer betaalbare koopwoningen moeten komen». Wat doet dat? Dat drukt juist die middenhuur uit die betaalbaarheidsafspraken. Dus begrijp ik niet helemaal waarom D66 en CDA daarin zijn meegegaan met de VVD, want dat leidt weer tot minder ruimte voor de middenhuurwoningen. Ik vind dat dat elkaar best wel bijt, zo zeg ik tegen de heer Van Leijen van D66. Maar laten we met elkaar de handschoen snel oppakken om op de korte termijn te zorgen voor meer ruimte voor corporaties om te bouwen. Dat verzoek doe ik bij dezen.

De heer **Van Leijen** (D66):
Uiteraard, maar ik heb nog steeds niet helemaal een antwoord op mijn vraag. Ik zie dat we het niet met elkaar eens zijn over de rol van de Wet betaalbare huur. Waar we het wel over eens zijn, is dat we de woningcorporaties keihard nodig hebben en dat de middenhuur en de vpb hele belangrijke elementen zijn om daar sturing aan te geven. Maar als je dat allemaal doet, heb je daarnaast nog steeds marktpartijen nodig om voldoende middenhuur te realiseren. De heer De Hoop is het niet met mij eens over de Wet betaalbare huur, maar deelt hij dan wel de mening dat er marktpartijen nodig zijn en dat er dan buiten de Wet betaalbare huur aan knoppen gedraaid moet worden?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ja, dat deel ik. Ik zie ook dat naast dat er uitgepond wordt, ook ontzettend veel private verhuurders elk jaar nog woningen toevoegen. De nettoafname is 10.000, dus het valt in die zin reuze mee. Zeker als je het vergelijkt met eerdere jaren en een beetje uitzoomt, dan hebben we gewoon nog een heel groot aandeel private verhuur in Nederland. Daar kunnen mensen een redelijk rendement mee halen. Dat kan gewoon met de Wet betaalbare huur. Wij stappen daar nu veel te snel van af, vind ik.

De **voorzitter**:
Ik zie allemaal mensen naar mij kijken die al door hun interrupties heen zijn, maar niet mevrouw Steen van het CDA; dus die geef ik het woord.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik sloeg even aan op de schijnbare tegenstelling die de heer De Hoop naast mij aan het maken is tussen betaalbare koop en betaalbare huur. Is het niet zo dat we in het middensegment over het algemeen veel tekortkomen? Waarom zet GroenLinks-Partij van de Arbeid koopwoningen toch steeds tegenover huurwoningen? Want we hebben toch allebei nodig om al die mensen en jongeren, politieagenten en verpleegkundigen die in het middensegment zoeken naar een betaalbaar huis, van woningen te voorzien?

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

Ik denk dat ik me of verkeerd heb uitgedrukt of dat mevrouw Steen mij niet begrijpt. Mijn punt was het volgende. We hebben betaalbaarheidsafspraken. Twee derde van de woningen die we bouwen, moet betaalbaar zijn. Binnen die betaalbaarheidsafspraken hadden we afspraken over het gedeelte sociale huurwoningen. Bij de rest zitten natuurlijk ook betaalbare koopwoningen. Doordat nu zo expliciet in het coalitieakkoord is gezet «wij willen een hoger aandeel betaalbare koop», zie ik het volgende. Mevrouw Steen moet het zeggen als zij dat anders ziet. Daarmee komt het aantal sociale huurwoningen niet zozeer in het gedrang, want daarvoor hou je die 30% aan, waarschijnlijk. Maar het aantal middenhuurwoningen wordt wel kleiner als je kijkt naar de betaalbare woningen die je toevoegt. Dat heeft effect als je zegt: we willen minimaal 25% betaalbare koop. Daar bijt het 'm. Dat is waarom ik dat ter tafel legde. De pensioenfondsen – ik noem IVBN – die ik spreek, zeggen ook dat dit een probleem wordt bij het toevoegen van voldoende middenhuurwoningen de komende tijd.

De **voorzitter**:
Mevrouw Steen, dan zijn we aangekomen bij uw inbreng in de eerste termijn. O, meneer De Hoop was nog niet klaar, hoor ik. Excuses. Dan geef ik het woord terug aan de heer De Hoop.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik was ook nog aan het nadenken, voorzitter. Volgens mij was ik nog niet klaar. Ik weet niet precies hoeveel tijd ik nog had. Kijk, ik hoor dat ik nog 2.40 minuten heb. Dat scheelt. Ik zoek ondertussen wel even naar waar ik ongeveer was.
We zagen gisteren nieuwe cijfers van het CBS: de hoogste inflatie in een jaar. Dat betekent: duurdere boodschappen de komende tijd en ook sowieso al hogere huren. Ik vind het wel belangrijk om dat hier ook weer op tafel te leggen. We weten al dat mensen de komende jaren weer hogere huren krijgen. Dan stelt het me toch teleur dat we met deze route doorgaan. Volgens mij zijn de mensen die meer huur gaan betalen vooral de mensen waar de Minister zelf heel graag voor op wil komen. De Minister stelt dat het nodig is om te voorkomen dat huurwoningen worden verkocht, maar de grote steden herkennen die signalen niet. Die hebben de afgelopen periode ook gesprekken met de Minister gehad en hebben een brief naar ons gestuurd. Het aantal middenhuurwoningen ligt nog steeds boven het niveau van voor de opkoopgolf, zeggen zij. Kan de Minister dat bevestigen? Zo niet, wat is dan het andere inzicht dat de Minister heeft over deze cijfers? Klopt het dat het aantal middenhuurwoningen nog steeds boven het niveau van de opkoopgolf in de grote steden ligt?
Daarnaast komt het verkopen van huurwoningen natuurlijk door allerlei factoren. In haar brief noemt de Minister zes verschillende oorzaken van het verkopen van huurwoningen. Waarom begint zij dan toch eerst met iets meer vragen van huurders en niet met de andere vijf oorzaken die zij noemt in de brief? Mijn fractie is ervan overtuigd dat dit niet de oplossing is voor het tekort aan middenhuurwoningen. De oplossing is wel: wetgeving maken, zodat corporaties meer ruimte krijgen om te bouwen in het middensegment en zodat ook leraren en agenten woningen kunnen vinden. Hoe staat het daarmee?
Voorzitter. Mensen in Nederland zoeken een betaalbare woning en zekerheid. Het verleden laat zien dat vrije huren niet leiden tot meer woningen, maar vooral tot hogere huren. Volkshuisvesting opbouwen duurt altijd best wel lang, maar deze daarna weer afbreken gaat helaas vrij snel. Als het aan Progressief Nederland ligt, moet dit kabinet zich richten op huizen bouwen en niet op huren verhogen.
Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank aan de heer De Hoop namens GroenLinks-PvdA. Excuses namens de voorzitter, want ik had u inderdaad onderbroken voor de interrupties tijdens uw inbreng.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dank. Ook excuus van mijn kant omdat ik af en toe het debat moet verlaten. Ik heb namelijk ook een commissiedebat Spoor. Maar ik probeer het grootste deel van het debat mee te doen.

De **voorzitter**:
Helder. Dat geldt voor meerdere aanwezige Kamerleden: zij hebben gelijktijdig ook andere debatten. Daarom wordt er wat heen en weer gelopen. Er is niemand boos weggelopen tot nu toe; dat is allemaal vanwege andere debatten. Maar wie weet.
Ik ga naar mevrouw Steen. Zij spreekt namens het CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Voorzitter. Wonen gaat over meer dan alleen stenen. Het gaat over de vraag of mensen voldoende betaalbare woningen kunnen vinden en of huurders beschermd zijn tegen excessen, maar ook over de vraag of er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de mensen die vandaag en morgen een huis zoeken. Dat vraagt om balans, want zonder bescherming kunnen huurprijzen doorschieten, maar zonder verhuurders zijn er uiteindelijk geen huurwoningen meer. Voor het CDA zijn beide belangen legitiem. Dat is ook de bril waardoor we naar dit voorhangbesluit kijken. Want een woningmarkt werkt alleen als die belangen in evenwicht zijn. Voor het CDA staat daarom één vraag centraal: hoe zorgen we ervoor dat er ook over vijf of tien jaar voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn? Juist die lange termijn verdient meer aandacht in het debat over de huurmarkt. Want de middenhuur vervult een cruciale rol voor starters die nog niet kunnen kopen, voor mensen die na een scheiding snel woonruimte nodig hebben, voor leraren, verpleegkundigen en politieagenten die te veel verdienen voor sociale huur maar voor wie een koopwoning vaak nog buiten bereik ligt. Voor deze groep moeten woningen niet alleen betaalbaar zijn, maar ook beschikbaar blijven. Daarom proberen we steeds beide kanten van de medaille te zien, niet omdat huurders en verhuurders tegenover elkaar staan, maar omdat een gezonde huurmarkt beide nodig heeft.
Voorzitter. We zien dat er de afgelopen jaren veel is veranderd op de huurmarkt. Tegelijkertijd zien we ook een uitpondgolf die verschillende oorzaken kent, waaronder fiscale ontwikkelingen en veranderingen in de regelgeving. Dat vraagt niet om een voortdurende slingerbeweging van beleid, maar wel om de bereidheid om scherp te kijken naar de effecten van regels in de praktijk. Tegen die achtergrond vinden we het verstandig dat er nu gerichte aanpassingen en maatregelen worden voorgesteld. Daarbij is het voor ons van belang dat de kern overeind blijft, namelijk betaalbare huren, bescherming van huurders en het tegengaan van misstanden. Het zwaarder laten meewegen van een WOZ-component zorgt ervoor dat woningen in gebieden met hoge grond- en woningwaarden beter aansluiten bij de economische realiteit. Meer verhuurders zullen daardoor hun huurwoningen aan kunnen houden en kunnen blijven verhuren. Het verminderen van de minpunten voor het ontbreken van een buitenruimte doet bijvoorbeeld meer recht aan stedelijke woningen, waarbij het simpelweg niet altijd mogelijk is om een balkon of tuin te hebben. Het toekennen van extra punten aan kleine rijksmonumenten helpt om dit bijzondere vastgoed te behouden en te blijven verhuren. De tijdelijke contracten voor studenten helpen om meer studentenkamers te bouwen en minder studio's. We willen uiteindelijk namelijk ook dat studenten bij elkaar kunnen gaan wonen en minder eenzaam worden.

Daarvoor is het ook nodig om het aantrekkelijker te maken om onzelfstandige studentenkamers te gaan verhuren.
Voorzitter. Ik heb een paar vragen hierover. Ten eerste. Hoe wordt er opgetrokken met studentenorganisaties op het gebied van die tijdelijke contracten? Twee. In onze ogen zitten er echt knelpunten in de bouw van kamers buiten de traditionele studentensteden. Gespecialiseerde studentenhuisvesters zijn maar beperkt actief in veel middelgrote steden en corporaties hebben vaak niet de specifieke expertise. Hier zit echt een gat. Welke inspanningen gaat de Minister hier verrichten, ook gezien onze motie van januari? Kan de Minister reflecteren op de samenhang van deze aanpassing en dit vraagstuk?
Voorzitter. Wat ik mis in dit maatregelenpakket, is de serieuze aanpak van box 3. Ik heb gehoord dat meerdere collega's dit missen. We kunnen dit niet laten versloffen. Ik wil graag een nadrukkelijke reactie, zonder dat we meteen weer naar Financiën kijken. Ik denk namelijk dat het nodig is om van de Minister die de woningnood moet aanpakken, te horen hoe er hierover wordt nagedacht.
Voorzitter. Met dit aanpassingenpakket nemen we gerichte maatregelen om ook de uitpondgolf te stoppen of in ieder geval verder te verminderen. Vooruitkijkend naar de evaluatie in 2027 is de huurmarkt er vooral bij gebaat dat er niet weer allerlei wijzigingen komen in de tussentijd. Wat het CDA betreft, nemen we daarom deze maatregelen, maar gunnen we de huurmarkt ook die rust tot aan de evaluatie.
Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Steen namens het CDA. Ik zie dat er geen interrupties zijn. Dan ga ik naar de heer Nobel. Hij spreekt namens de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter, dank u wel. We zijn toeschouwers van een catastrofale ontwikkeling op de woningmarkt. Het is een wooninfarct; zo heb ik het eerder ook al genoemd. Nederland heeft de ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen, maar ondertussen lopen de wachtlijsten op, vinden starters geen woning en zien mensen met middeninkomens hun kansen op de woningmarkt verder afnemen. We spreken vandaag over de maatregelen die de Minister treft om het investeringsklimaat en daarmee de huursector te redden uit het moeras van regels.
Voorzitter. Maar wonen begint niet met regels. Wonen begint met bouwen, het aanbod vergroten. Daar zit de crux. De Wet betaalbare huur is ingevoerd met een begrijpelijk doel, namelijk de huurprijzen beter laten aansluiten bij de kwaliteit van woningen en de excessen aanpakken. Hoe goedbedoeld de wet ook is of was, de VVD heeft er toen ook al voor gewaarschuwd dat dit hele negatieve effecten gaat hebben.
Helaas zijn inmiddels veel van de zorgen die de VVD aan de voorkant al had, werkelijkheid geworden. Zelfs partijen die voor regulering zijn, kunnen inmiddels toch moeilijk volhouden dat deze wet een succes is. Beleggers trekken zich massaal terug, nieuwbouwprojecten worden uitgesteld of geschrapt en steeds meer huurwoningen verdwijnen van de markt. In 2025 alleen al ging het om een uitponding van 65.000 woningen. Kortom, het aanbod verdwijnt en de huurder vindt geen woning.
De Minister heeft de afgelopen maanden wel laten zien dat zij het probleem ook inziet. Recentelijk heeft ze de provincie Zuid-Holland nog op de vingers getikt toen die woningbouw blokkeerde, waarvoor ik haar wil complimenteren.
De VVD is ook blij met de eerste stappen die worden gezet. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen van de WOZ-component, het verlengen van de nieuwbouwopslag en het opnieuw toestaan van tijdelijke huurcontracten voor studenten. Het zijn stapjes in de goede richting, maar een wooninfarct is niet op te lossen met het aspirientje dat de politiek nu

voorschrijft. Als maar 6% van de verhuurders aangeeft door deze maatregelen hun woning niet uit te willen ponden, doen we gewoon te weinig.
In het coalitieakkoord is afgesproken dat de Wet betaalbare huur voorafgaand aan de evaluatie zou worden geoptimaliseerd om zo het aanbod van huurwoningen te vergroten. Helaas gaf de Minister vorige week nog aan niet van plan te zijn om verdere stappen te ondernemen op het gebied van de Wet betaalbaar huur voordat de evaluatie in 2027 is afgerond. Maar mensen kunnen niet zo lang wachten op een woning. Ze kunnen niet wachten tot die evaluatie is afgerond. De belofte was tien nieuwe steden en niet het verdwijnen van steden in het middensegment. Het woningtekort is te groot. Zolang het geld uit de woningmarkt blijft vloeien, worden er niet meer maar minder woningen gebouwd dan we uiteindelijk met elkaar kunnen.

De **voorzitter**:
Kunt u zo een pauze laten vallen?

De heer **Nobel** (VVD):
Ja, dat doe ik nu.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dat is sympathiek. Dan ga ik naar een interruptie van mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik heb toch een korte vraag aan de heer Nobel van de VVD. U begon uw betoog net met een constatering en u zei iets in de richting van: we kunnen dit toch moeilijk een succes noemen. Maar is de VVD het niet met het CDA eens dat deze wet niet alleen maar betaalbaarheid beoogt, maar ook bescherming van huurders? We hebben toch gezien dat deze Wet betaalbare huur een aantal negatieve effecten heeft, maar dat die ook heeft gezorgd voor de bescherming van huurders tegen excessieve huren en tegen huisjesmelkers. Die heeft er ook voor gezorgd dat verduurzaming doorgaat, wat ook een enorm voordeel is als het gaat om betaalbaarheid. Ik hoor van de VVD dus ook graag die kant van de medaille.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik ben het in die zin met het CDA eens dat de wet ook positieve effecten heeft. Die schetste u zojuist voor een deel. Tegelijkertijd was het middel veel erger dan de kwaal; daar heeft de VVD voor gewaarschuwd. Dat is eigenlijk waar de VVD mee in de maag zit. Ik heb het over het doel van de wet en de gedachte die veel partijen daar aan de voorkant bij hadden. Daarom zei ik ook dat ik het dapper en goed vond van de heer Mooiman van de PVV dat hij daarop reflecteerde. Hij zei: «De PVV had de gedachte dat de wet dit zou brengen. Dat is uiteindelijk maar ten dele gelukt en het effect is veel erger dan de kwaal die we wilden oplossen.» Daar wil ik meer stappen op zetten dan we nu met elkaar doen. Misschien heeft u dat in het verleden niet of minder bij de VVD gezien. Daarom ben ik ook bereid om te bekijken of we huurders met tijdelijke huurcontracten meer rechten kunnen geven, bijvoorbeeld met een huurcontract van drie of vijf jaar. In het verleden was dat minder. Ik wil dus echt nadenken over de rechten van de huurder. Op dat punt doe ik een handreiking vanuit de VVD. Maar we moeten iets doen om het verdampen in het middensegment tegen te gaan.

De **voorzitter**:
Helder. Mevrouw Steen heeft nog een vervolgvraag.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Dank voor deze verheldering. De reden dat ik het vraag, is dat ik het belangrijk vind dat we nuance houden in dit debat. Ik zie dat er op het woondossier aan alle kanten wordt gepolariseerd: de Wet betaalbare huur deugt niet of eigenwoningbezit deugt niet. Ik denk dat we er allemaal bij gebaat zijn om gewoon scherp te kijken naar wat er aan de hand is. En ja, er wordt uitgepond. Ik vind «verdampen» dan wel een groot woord. Als we kijken naar de cijfers in de grote steden, dan zien we een teruggang sinds 2024, maar we zien ook dat er nog steeds middenhuurwoningen beschikbaar zijn. We zien dat stabiliseren. Dus ja, we moeten maatregelen nemen. Vandaar ook dit gerichte pakket. Dat is overigens zwaarder dan we aan de voorkant dachten dat nodig zou zijn. Ik vind het dus eigenlijk mooi dat we dat op deze manier kunnen doen, maar ik zou er toch wel toe willen oproepen, misschien wel aan deze hele tafel, om het debat genuanceerd te voeren. Het is aan allebei de zijden nodig om maatregelen te nemen en goed en realistisch te blijven kijken naar wat nodig is.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik denk dat ik dat deel met mevrouw Steen. Tegelijkertijd zijn er de feiten zoals het Kadaster die laat zien: alleen het afgelopen jaar al 65.000 woningen. Ik kan dan niet anders dan concluderen dat dit gewoon enorm is. Dan heb ik het over «verdampen». Dit zijn niet een paar woningen die verdwijnen. Ieder moet er uiteraard zijn eigen woorden bij kiezen, maar wat de VVD betreft is het overduidelijk dat we meer moeten doen om dat tegen te gaan in zowel de regelgeving als de fiscaliteit.
Voorzitter. Het is voor mijn partij heel duidelijk dat we nu iets moeten doen. Zoals ik eerder al namens de VVD heb aangegeven, heb ik de evaluatie helemaal niet nodig om verdere stappen te zetten en ... Mag ik verdergaan?

De **voorzitter**:
Nee, eigenlijk niet.

De heer **Nobel** (VVD):
O, excuus.

De **voorzitter**:
Ik werd erop gewezen door de heer Van Leijen dat hij ook graag wil interrumperen. Daarna is ook nog de heer Mooiman. Excuus.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik zou het pleidooi van mevrouw Steen voor nuance volledig willen onderstrepen. Ik denk dat dat een heel belangrijke nuance voor nuance is. U noemde de uitpondcijfers van het Kadaster. Kunt u voor mij een top drie geven van de belangrijkste reden waarom woningen worden uitgepond? Is de heer Nobel het met D66 eens dat de Wet betaalbare huur wel een van de redenen is, maar niet top één of top twee?

De heer **Nobel** (VVD):
Ik geef altijd aan dat er twee belangrijke knoppen zijn. Aan de ene kant is dat het fiscale klimaat en aan de andere kant is dat de overregulering.

De heer **Van Leijen** (D66):
Als je dat pleidooi voor nuance en een gerichte blik van mevrouw Steen doortrekt en als je dit zo stelt en je het met D66 eens bent, dan is de logische stap om te zetten toch om nu gerichte maatregelen te nemen voor de Wet betaalbare huur, zoals werd voorgesteld, om door te pakken met de middenhuur, om door te pakken met box 3 en om door te pakken met de pensioenfondsen? Dat is dan toch de volgorde?

De heer **Nobel** (VVD):
Ja, dat ben ik met de heer Van Leijen eens, alleen zijn de stappen die nu worden gezet veel te klein. Ik noem bijvoorbeeld het verder verruimen van tijdelijke huurcontracten voor alleen studenten. U gaf zojuist het voorbeeld van de bakker die een woning boven zijn winkel heeft en die woning wel wil verhuren, maar dat mogelijk alleen gaat doen als hij een tijdelijk huurcontract kan geven. Waarom zou die bakker die woning alleen aan een student kunnen verhuren? Waarom proberen we die leegstand niet tegen te gaan? Daar zoek ik de ruimte, met alle nuance. Ik denk dat ik daarbij namens de VVD handreikingen doe die in het verleden niet zijn gedaan. Ik ben echt op zoek naar waar we elkaar kunnen vinden. Ik hoop dat u daar ook over wilt nadenken. Dat hoeft niet nu in het debat, maar ook naar de toekomst toe. Nogmaals, wij hebben de evaluatie niet nodig, andere partijen wel. Daarom wil ik daar, als ik straks mijn betoog mag vervolgen, nog wat over zeggen.

De **voorzitter**:
Maar voordat u vervolgt, ga ik naar de heer Mooiman van de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):
Ik ben ook blij dat de heer Nobel aangeeft dat hij inziet dat de wet ook positieve effecten heeft. Zoals ik heb aangegeven, was de reden dat wij uiteindelijk de wet hebben gesteund juist het tegengaan van excessen en het beter borgen van de huurbescherming. Die gedachte ondersteunen wij nog steeds. Tegelijkertijd moeten we, zoals de heer Nobel terecht aangeeft, ook pragmatisme hanteren en kijken waar moet worden bijgestuurd op een manier die recht doet aan iedereen. Wat ons betreft is dat in ieder geval niet met het verhogen van de huren. U stelde voor om iets te doen aan de tijdelijke contracten. Ik hoor u net aangeven: drie tot vijf jaar, geen jaarcontracten waarmee mensen in onzekerheid belanden.

De **voorzitter**:
Richting de vraag, alstublieft.

De heer **Mooiman** (PVV):
Dan kom ik bij de vraag, voorzitter. Ziet de heer Nobel daar ook ruimte voor een soort incentive? Ik ben aan het nadenken over hoe we dat kunnen vormgeven, maar desnoods een fiscaal voordeel voor de verhuurders die wel een vast contract willen aanbieden, zodat het niet gaat leiden tot een situatie waarin er standaard alleen maar tijdelijke contracten worden aangeboden.

De **voorzitter**:
Een prikkel.

De heer **Nobel** (VVD):
Dat is een goede vraag van de heer Mooiman; vandaar dat ik er even over nadenk. In principe kan er in het middenhuursegment op het moment dat er een aanvraag wordt gedaan, nu ook al een fiscale subsidie worden aangevraagd. Ik ben dus ook even op zoek naar wat we dan gaan toevoegen. Fiscaliteit is ook complex. Ik wil dus ook voorkomen dat we een incentive bedenken die zo complex is dat het eigenlijk niet werkt. Daar laat ik het voor nu even bij. Ik heb nu niet een panklare fiscale oplossing om tegemoet te komen aan het verzoek van de heer Mooiman. Ik denk dat dat meer in de duidelijkheid van de contracten moet zitten. Het zit ook in de duur van de contracten, want bij drie of vijf jaar heb je best lang een dak boven je hoofd, ook om verder te kijken als je weet dat dat eindigt. Bij een jaar, zoals in het verleden, is dat natuurlijk toch anders.

De **voorzitter**:

Dan kunt u nu uw betoog vervolgen. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter. Ik wil even naar de evaluatie van de Wet betaalbare huur, want wat de VVD betreft moet die dus naar voren worden gehaald, omdat veel partijen die volgens mij nodig hebben om een eventuele vervolgstap te kunnen zetten. Mijn vraag aan de Minister is dus: welke kansen ziet de Minister om de evaluatie van de wet naar voren te halen en toch sneller tot meer actie over te gaan? Want mensen die nu geen huis kunnen vinden en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, worden op dit moment gewoon richting die vrije huursector geduwd. Dat betekent dat 42% van de huurders straks een vrijesectorwoning nodig gaat hebben met een huur van meer dan € 2.000 per maand.
Het verdampte middensegment moet worden hersteld; daar heb ik het zojuist ook over gehad. Daarom moeten de huren weer iets opleveren, ook voor de verhuurders, want niemand gaat investeren in een woning die uiteindelijk verlieslatend is. Daarover ben ik het volledig eens met de heer Clemminck. Ook de bakker op de hoek moet een kamer boven zijn winkel weer willen en kunnen verhuren. De VVD heeft een motie over tijdelijke huurcontracten aangehouden, maar ik ben benieuwd – we zijn inmiddels ook een paar dagen verder – of de Minister toch al kan reflecteren op die drie of vijf jaar die zojuist ook al voorbijkwam. Ik ben ook benieuwd naar de reflectie van de Minister op de vraag van bijvoorbeeld de heer Flach, die zei: kunnen we bijvoorbeeld pastoriewoningen niet ook toevoegen aan die tijdelijke huurcontracten, zoals we eerder ook met studenten hebben gedaan? En zijn er nog andere groepen te bedenken die de Minister zou willen toevoegen, zodat het ruimer wordt dan het nu is?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Gelukkig ben ik net op tijd terug. Dank aan mijn collega's dat ze elkaar goed bezig hebben gehouden.
Mijn vraag aan collega Nobel is als volgt. Ik ga het interruptiedebat dat ik plenair met hem heb gevoerd over de tijdelijke contracten niet helemaal overdoen, maar ik denk dat we er echt voor moeten oppassen dat het middel niet erger wordt dan de kwaal, ook vanuit het belang van de huurder.
Tegelijkertijd ben ik niet blind. We hebben bijvoorbeeld met die Wet vaste huurcontracten echt gekeken naar dit soort woningen, bijvoorbeeld een ruimte boven een winkel of een pastorie die af en toe tijdelijk leegstaat: kun je daar niet tijdelijke contracten toepassen? Tot dan toe was steeds de analyse: je kunt in de wet wel tijdelijke contracten gericht op doelgroepen regelen, maar je kunt niet op een soort object een tijdelijk contract van toepassing verklaren. Als dat namelijk zou kunnen – dat is dan ook mijn vraag aan de Minister – als het ons inderdaad lukt om voor bepaalde objecten een tijdelijkcontractmogelijkheid te bieden, dan verlicht dat deze discussie ook een beetje. Dan kun je namelijk gewoon de norm handhaven van een vast contract voor een huurder, terwijl het dan voor sommige woningen anders kan.

De **voorzitter**:
Ik ga u toch vragen of u naar uw vraag wil.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Graag een reactie.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik haalde het voorbeeld van de heer Flach aan omdat ik hoop dat de Minister met meer voorbeelden kan komen dan de voorbeelden die ze nu heeft aangegeven qua doelgroepen of eventueel ook qua type woning. Ik

weet niet of dat mogelijk is; dat gaan we zo horen. Maar ik hoop ook dat de heer Grinwis in het betoog van de VVD hoort dat waar we voorheen altijd pleitten voor tijdelijke huurcontracten, ook van een jaar, ik hier echt nadrukkelijk een handreiking doe, ook om de nuance te vinden, om juist in deze markt, een markt waarin niet alleen door deze wet maar door tal van zaken uiteindelijk beleggers en verhuurders afhaken, toch te kijken naar wat we wél kunnen doen om misschien de investeerder bereid te vinden om de woning nog wat langer aan te houden, zolang box 3 niet geregeld is. We zullen dus toch met elkaar naar oplossingen moeten kijken. Vandaar dat ik ook spreek over drie of vijf jaar. U weet dat mijn partij daar eigenlijk veel strakker in zit, maar we kunnen als politiek niet toe blijven kijken hoe er steeds meer woningen uit het middensegment verdampen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ik mag niet meer, hè?

De **voorzitter**:
Het mag, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dank u wel.
Dank. Dat hoor ik wel, alhoewel ik denk dat dat de kritiek niet helemaal wegneemt. Maar wat ik zei over het type woning is ook een handreiking, om het zo maar te zeggen. Ik snap heus wel dat we bereid moeten zijn om naar elkaar te luisteren en te kijken of we verder kunnen komen. Maar ik wil nogmaals aan collega Nobel meegeven dat we het vaste contract één keer eerder opzij hebben geschoven, waaruit veel grotere effecten zijn voortgevloeid dan in 2015 of 2016, toen dat werd geregeld, voor mogelijk werd gehouden. We moeten dus van beide kanten bereid zijn om naar elkaar te luisteren. Laten we dan typen tijdelijke contracten herintroduceren die niet die schade kunnen aanrichten in plaats van hier generiek weer een tijdelijkcontractmogelijkheid op tafel te leggen in de trant van: dat moeten we maar doen, want het is zo zielig voor de winkelier die nu zijn woning niet kan verhuren. Ik voel daarin mee, maar ik zie ook het belang van de huurder. Ziet de heer Nobel dat ook? Is hij bereid om echt die beide kanten te wegen en om de lessen die we hebben geleerd van 2016 ...

De **voorzitter**:
De vraag is helder, denk ik.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
... te trekken?

De heer **Nobel** (VVD):
Ik denk dat het in het belang van de huurder is dat je uiteindelijk een woning vindt. Er zijn ontzettend veel mensen die nu heel graag, denk ik, een woning voor drie of vijf jaar zouden willen hebben, veel liever dan dat ze op hun 30ste nog bij hun ouders op zolder wonen. Ik denk dus dat daar een stuk verlichting zit, niet alleen voor de verhuurder die mogelijk denkt «ik kijk het nog even aan tot die fiscaliteit gerepareerd is» – ik denk dat dat gewoon lastiger op korte termijn te bewerkstelligen is – maar ook zeker voor de huurder, want er zijn heel veel mensen die het willen. Ik weet zeker dat als jij in een grote stad maar ook buiten de grote steden de kans krijgt om voor drie of vijf jaar een woning te huren, ook als de huur dan misschien iets hoger ligt dan je zou willen, heel veel mensen daarvan zouden zeggen: ja, doe mij alsjeblieft die woning.

De **voorzitter**:
U kunt uw betoog vervolgen. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter. Wat de VVD betreft moeten er harde keuzes worden gemaakt. Wij zijn ook bereid om die keuzes te maken. We zijn ook bereid om compromissen te sluiten. Ik heb zojuist al een aantal handreikingen gedaan. Recent heb ik een motie ingediend en ook aangehouden, over de indexatie van het woningwaarderingsstelsel. Deelt de Minister dat het woningwaarderingsstelsel op dit moment uiteindelijk het uitponden stimuleert in plaats van tegengaat? Daar ben ik heel benieuwd naar. Voorzitter, tot slot. We moeten voorkomen dat goedbedoelde regelgeving ertoe leidt dat er minder woningen worden gebouwd, omdat niemand meer wil investeren, van particuliere belegger tot investeerder. De oplossing is helder: we moeten het aanbod vergroten en dus meer woningen bouwen, want woningzoekenden hebben niets aan een gereguleerde huurprijs als er straks helemaal geen woning meer beschikbaar is.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Nobel. U sprak namens de VVD. Er zijn nog twee interrupties voor u. Eerst de heer Clemminck met zijn laatste interruptie en daarna de heer Grinwis met zijn laatste interruptie. O, toch niet, meneer Grinwis? Dat scheelt. De heer Clemminck dan.

De heer **Clemminck** (JA21):
Ik hoor de collega van de VVD zeggen dat hij eigenlijk geen evaluatie nodig heeft. Daar maak ik uit op dat hij deze wet eigenlijk liever ziet verdwijnen dan dat deze wet blijft staan. Nou, daarin vindt u JA21 in ieder geval aan uw zijde. Dan komen er een aantal aanvullende voorstellen van de collega van de VVD op het voorstel van de Minister. Oftewel, er gebeurt niet genoeg. Ik had er ook nog één genoemd in mijn bijdrage, die de heer Nobel van de VVD nog niet heeft genoemd. Ik ben benieuwd of hij JA21 daarin wil steunen. Dat is namelijk om de WOZ-prijsopslag die nu al in het pakket zit nog even aan te sterken, iets op te slaan, waardoor we toch nog iets meer kunnen gaan doen om dat uitponden te voorkomen.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik zal welwillend kijken als er een voorstel wordt gedaan over de WOZ, maar ik zie dat de Minister daar al een stap in heeft gezet, waardoor de huren in ieder geval tijdelijk verhoogd kunnen worden. Mijn kritiek daarop is: als je dit doet, waarom moet die woning dan nog in die gereguleerde sector vallen? Tegelijkertijd vraag ik me af of dit iets gaat doen aan het verder uitponden, want het gaat uiteindelijk ook gewoon om het rendement dat gehaald kan worden. Nou, dat is mogelijk, maar je kunt je afvragen: waarom doe je dit, als je uiteindelijk zelf toegeeft, doordat je een verhoging toestaat, dat je iets hebt gedaan wat niet helemaal hoort? Maar ik ben ook vooral op zoek naar oplossingen. Ik weet niet of dit nu per se iets oplost of dat dit vooral ideologisch belangrijk is. U weet hoe de VVD hier in het verleden op heeft geacteerd. Maar ik ben vooral op zoek naar stappen zetten. Ik denk dat de stap die de Minister heeft gezet, een stap in de goede richting is.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Daarmee zijn we dan echt aan het einde gekomen van de inbreng van de heer Nobel van de VVD. Dan gaan we luisteren naar de heer Grinwis. Hij spreekt namens de fractie van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter, dank u wel. Toen de Wet betaalbare huur werd behandeld, zei ik: het is een waagstuk. Dat is gebleken. Tegelijkertijd is de uitponding netto en cumulatief niet echt zo veel groter dan in de zwarte scenario's van de ambtsvoorganger van deze Minister, Hugo de Jonge, toch? Graag

een reactie daarop. Zover ik daar zicht op heb, is het antwoord daarop klip-en-klaar: nee. De uitpondgolf lijkt bovendien over zijn hoogtepunt heen. Wat is de reactie van de Minister op die cijfers, feiten en trends? Een uitgeponde woning verdwijnt natuurlijk ook niet op de mestvaalt maar wordt gekocht, door jongeren veelal. Dat zijn jongeren die hun leven, inclusief nieuwe levens, niet langer hoeven uit te stellen. Ik vraag het misschien wat speculatief, maar is daarom het geboortecijfer, na jaren van daling, nu misschien iets hoger? Misschien is het dus te ver gezocht, maar zekerheid in de vorm van een betaalbare koopwoning of een vast huurcontract is essentieel om je leven niet op de pauzestand te hoeven zetten.

De **voorzitter**:
Er wordt hier gespeculeerd of er heel veel jongetjes geboren worden met de naam Hugo.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter, om even op die speculatie buiten de microfoon in te gaan: nee, dat was niet ons plan. Het is wel zo dat het de ChristenUnie aan het hart gaat dat mensen hun leven op de pauzestand zetten en daarmee hun eigen leven en ook nieuwe levens uitstellen, omdat ze eigenlijk niet gewoon kunnen beginnen met een betaalbaar thuis. Daarvoor is een betaalbare koopwoning of een betaalbare huurwoning met een vast contract, waar je dus niet over een, twee of drie jaar wordt uitgeschopt, heel erg belangrijk. Dat wil ik dus even aan de orde stellen.
Anderzijds is de uitponding wel hoog. Ik ben natuurlijk niet blind. Het aantal nieuw toegevoegde middenhuurwoningen blijft achter. Alles overwegend ben ik dus bereid om wel welwillend naar een aantal aanpassingen in de Wet betaalbare huur te kijken. De ChristenUniefractie beseft namelijk terdege dat het middensegment cruciaal is voor de huisvesting van mensen met een middeninkomen en voor de werking van de hele woningmarkt. Het is dus goed om kritisch naar de Wet betaalbare huur te kijken, maar het besluit tot aanpassing werd wel al een jaar na ingang van de wet genomen. Dat is erg snel. De wet wordt nu al wezenlijk bijgestuurd, zonder dat de evaluaties zijn afgerond en het totaalbeeld scherp is. Als je niet weet wat er precies mis is met een wet, hoe kan je die dan aanpassen? Mijn vraag aan de Minister is of zij wel voldoende vaart op feiten en harde data en niet te veel op belangen. Leidt een objectieve analyse niet eerder naar de fiscaliteit dan naar de Wet betaalbare huur? Waarom kiest de Minister ervoor om vooruit te lopen op de evaluatie van de Wet betaalbare huur in '27? Waarom wacht zij niet ten minste de onderzoeken af die na de zomer worden verwacht? Welke boodschap heeft de Minister aan de noodzaak van een stabiel en voorspelbaar beleid? Koerst zij niet te veel op de golven in plaats van op de sterren, om Kierkegaard te citeren? Ik roep haar op tot nuchterheid, met hart voor mensen met gewone inkomens die een dak boven hun hoofd willen hebben, een dak dat betaalbaar is, een thuis met zekerheid, waar mensen tot bloei kunnen komen. Laat dat gezegd zijn.
Ik kan me overigens bij een aantal aanpassingen best wat voorstellen, misschien wel meer dan een aantal collega's nu voor mogelijk houden. Het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte: prima. De kleinerijksmonumentenmaatregel kan ik ook dragen, al snap ik de vraag van collega Flach daarbij: wordt dit nou niet heel veel geld voor een kleine ruimte waarbij isoleren moeilijk is? Ik snap echter de beweging die de Minister in dezen maakt. De tijdelijke contracten voor studentenkamers snap ik ook. Onzelfstandige woningen waar studenten tijdelijk studeren en tijdelijk wonen, begrijp ik. Ik heb collega Van Leijen van D66 net een beetje geplaagd, want het was zijn amendement, althans van zijn ambtsvoorganger. Achteraf heb ik wel gedacht: hm, dat was misschien niet zo'n goede toevoeging aan de Wet vaste huurcontracten. Daar ben ik

dus best reflectief op. Verlenging van de nieuwbouwopslag, daar ben ik erg voor. Mijn vraag is zelfs of dat wel voldoende is. Ik weet en snap namelijk hoe lastig het is om nieuwe woningen te bouwen met een sluitend begroting.
Maar de pièce de résistance is wat mij betreft de prijsopslag bij de WOZ-cap. Die zit me echt dwars. Mijn vraag aan de Minister is ronduit of zij bereid is om deze maatregel te schrappen uit haar besluit. Het is het ingrijpendste onderdeel van het besluit. Ook met de huidige WOZ-cap weegt de locatie, en dus de WOZ-waarde, al fors mee in de huurprijs. Het versoepelen van deze cap heeft directe impact op huurprijzen. Waarom niet de leegwaarderatio verruimen, in plaats van huurders in grote steden opzadelen met een nog hogere huurprijs? Sowieso verwacht ik eigenlijk een pakket fiscale maatregelen dat in werking treedt tegelijk met dit besluit. Gaat het lukken om en-en te doen en niet alleen maar de rekening op het bordje van de huurder te leggen?

De **voorzitter**:
Meneer Grinwis, ik wil u erop wijzen dat u al door de vijf minuten spreektijd heen bent, dus als u richting een afronding kunt gaan ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Sorry, voorzitter. Dan doe ik dat heel kort met een paar gerichte vragen bij de WOZ-cap. Erkent de Minister dat ze hiermee de oorspronkelijke bedoeling van de WOZ-cap fundamenteel uitholt? Hoe reageert de Minister op de kritiek van de grote steden zelf, die zeggen dat deze maatregel onnodig en onwenselijk is? En wat gaat de Minister doen om wonen in grote steden betaalbaar te houden, zodat daar wonen niet enkel is weggelegd voor mensen met nog hogere inkomens of mensen met lagere inkomens die een sociale huurwoning hebben?

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is er een interruptie voor u van mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Toch even over die WOZ-cap, want het is toch zo dat een woning in de grote stad gewoon meer waard is dan een woning in, laten we zeggen, Drenthe? Dat zeg ik niet om Drenthe tekort te doen. Dat is nu toch ook zo? Is de heer Grinwis zich er ook van bewust dat het om ongeveer 25.000 woningen gaat? Die huurstijging zal ook niet heel veel meer zijn dan € 100 per maand. Dat is best veel geld, maar we weten tegelijkertijd ook dat we daarmee toch een fors aantal middenhuurwoningen kunnen behouden voor het gereguleerde segment, want dat is natuurlijk waar het over gaat. Die WOZ-cap zorgt ervoor dat die woningen niet in het hogere segment vallen, maar behouden blijven als huurwoning en ook nog eens gereguleerd blijven. Vindt de heer Grinwis dat eigenlijk niet een hele mooie maatregel?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dank voor deze vraag. Ik snap 'm, maar langs twee lijnen ga ik hier niet in mee. Ten eerste denk ik dat die kleine € 100 huurverhoging zwaar onvoldoende zal zijn voor verhuurders om alle belastingen die ze over deze woning, met vaak een hoge WOZ-waarde, in de grote stad betalen, alsnog te kunnen betalen en te besluiten deze woning niet uit te ponden maar aan te houden. Een maatregel als de leegwaarderatio verruimen zal dus veel effectiever zijn voor dit type woningen dan de huurders hier een hogere prijs laten betalen. Dat is een.
Twee. Ja, het klopt dat een woning in het centrum van de stad of in de Randstad een hogere waarde heeft dan veel woningen in Drenthe, Groningen en Zeeland. Dat is waar, maar tot een aantal jaar geleden deden de woningprijzen helemaal niet mee in de huursomberekening, in

de WWS-tabel waarmee de huurprijs werd betaald. Tot een aantal jaar geleden deed de waarde van woningen, dus waar de woning stond, de locatie, helemaal niet mee. Op dit moment doet de WOZ voor 33% mee. Dan denk ik: nou, dat vind ik een mooi midden tussen enerzijds dat wonen betaalbaar moet zijn en dat de prijs daarvoor gerelateerd moet zijn aan de stenen en de kwaliteit van de woning en anderzijds deels gerelateerd moet zijn aan de marktwaarde. Dan vind ik de huidige WOZ-cap van rond de 33% een goed midden daartussen. Wat mij betreft had die misschien nog wat lager kunnen zijn, 25% bijvoorbeeld, maar oké, daarover kun je twisten. Maar nu aan die knop gaan draaien en zeggen dat daarmee pas recht gedaan wordt aan die locatie, daarin ga ik niet mee met mevrouw Steen, want ik denk dat die stap een aantal jaar geleden al is gezet.

De **voorzitter**:
Mevrouw Steen. Een korte vraag en een kort antwoord alstublieft.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Zeker. Het klopt natuurlijk dat de fiscale behandeling van deze woningen aandacht behoeft – dat is precies de vraag over box 3 – maar daarmee lossen we het verschil tussen de economische realiteit van een woning in de grote stad en de economische realiteit van een woning in Drenthe niet op. Dan is die 33%, die voor allebei de locaties geldt, nog steeds onvoldoende om die economische realiteit recht te doen, omdat we zien dat die veel meer uit de pas lopen dan waar nu recht aan wordt gedaan met de WOZ-behandeling binnen dat WWS-stelsel. Dat is dus precies de reden dat die WOZ-cap handig en goed kan zijn om met name die particulieren met één of twee huurwoningen in de stad te verleiden hun woningen te behouden. Ik ben het met de heer Grinwis eens ...

De **voorzitter**:
We gaan naar de vraag.

Mevrouw **Steen** (CDA):
... dat we dat dan moeten mét al die aanpassingen die binnen box 3 nodig zijn. Mijn vraag aan de heer Grinwis is dus of hij misschien iets milder wil zijn over de WOZ-cap, want volgens mij zetten we daarmee gewoon een hele mooie stap vooruit.

De **voorzitter**:
Dit zou een vraag kunnen zijn met een ja-neeantwoord. Ik geef u iets meer, maar alstublieft beknopt. Meneer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ik vind dat je altijd in de politiek moet zitten om overtuigd te worden door betere argumenten. Ik luister dus echt goed naar wat collega Steen zegt. Ik ga dus ook goed luisteren, live of terugluisterend, naar wat de Minister zegt over dit onderwerp. Ikzelf denk dat we op basis van het verleden al een aantal stappen hebben gezet waarmee we de locatie al hebben ingeprijsd. Ik zag de heer Nobel al fluisteren: ja, maar de afgelopen jaren zijn de huizenprijzen zo enorm gestegen en daarmee knelt dit toch weer te veel. Ik ga goed luisteren naar wat de Minister hierover zegt. Ik vind fundamenteel dat de prijs voor wonen niet alleen maar een uitkomst moet zijn van wat de gek ervoor geeft, maar dat het ook gerelateerd moet zijn aan de daadwerkelijke waarde van de stenen die een huis vormen. Dat is dus inderdaad een gemengde visie, dat niet alleen de markt het voor het zeggen heeft, maar dat er ook een andere benadering mogelijk is: wat zijn deze stenen waard en hoeveel mag wonen mensen met een heel gewoon inkomen kosten? Ik vind dat we hier wel heel makkelijk de prijs op het bordje leggen van de huurder die in de grote stad woont en ik vind dat we te weinig doen om de lasten voor de verhuurder wat draaglijker te maken.

Ik denk dat de uitpondgolf hierdoor niet wordt afgeremd, onvoldoende in ieder geval.

De **voorzitter**:
De laatste interruptie van mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Dat is dan toch precies de reden dat we deze woningen willen behouden in het gereguleerde segment? Dat is namelijk om ervoor te zorgen dat die huizenprijzen niet excessief kunnen stijgen en dat de huurder de bescherming geniet die hij verdient, in plaats van dat deze woningen juist in het hogere segment gaan vallen. Op het moment dat die huren namelijk zo veel verhoogd worden dat ze erbuiten vallen, is helemaal het hek van de dam. Daarmee houden we toch juist die bescherming van de huurder in die woningen en doen we tegelijkertijd recht aan de economische waarde van het object?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ik zei: ik waag het te betwijfelen. Misschien heeft de Minister er onderbouwde verwachtingen bij om aan te tonen dat deze maatregel voldoende is om bij verhuurders te leiden tot: «Nou ja, weet je wat? Nu ik € 100 huur meer kan vragen, hou ik ze maar aan en pond ik ze maar niet uit.» Dat waag ik te betwijfelen. Maar oké, dat gaan we horen. Als je deze maatregel niet neemt en ze worden niet uitgepond, blijven ze natuurlijk sowieso in het gereguleerde segment. Ik snap helemaal waarom deze maatregel is genomen, namelijk omdat de vrees extreem groot is dat ze allemaal uitgepond worden. Nogmaals, ik vind een uitgeponde huurwoning niet iets slechts op voorhand. Dat wordt namelijk vaak een relatief betaalbare koopwoning ...

De **voorzitter**:
Richting een afronding.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Maar ik ga goed luisteren naar de antwoorden van de Minister. Voorzitter, nog één ding en dan stop ik. De WOZ-cap is een discussie met een hele lange baard. We hebben hier heel veel politieke gevechten over gehad, omdat we uit een tijd komen dat de WOZ helemaal niet meewoog. Elke verruiming met meer nadruk voor de WOZ is uiteindelijk misschien gedaan met als argument dan bepaalde woningen in een segment te houden, maar wie betaalt onder de streep de rekening? De huurder. Collega Steen moet dus ook begrijpen dat ik dat meeneem ...

De **voorzitter**:
Helder.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
... in mijn overweging.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Voor iedereen die nu zijn hoop had gevestigd op een pauze: dat is nog niet het geval, want de voorzitter wil graag een inbreng leveren. Daarvoor gaat de heer Clemminck het voorzitterschap overnemen.

Voorzitter: Clemminck

De **voorzitter**:
Dat klopt. Dan gaan we luisteren naar de bijdrage van mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dank u wel, voorzitter. Als je dit debat zo volgt, lijkt het alsof er twee opties zijn: of we hebben hoge huren of we hebben een tekort aan woningen. Alsof dat de enige twee smaken zijn. Alsof betaalbare huren iets zijn wat iedereen eigenlijk zou willen, maar wat helaas niet gaat omdat we dan geen woningen meer zouden hebben. Maar er is ook een alternatief mogelijk, met betaalbare huren en voldoende woningen. Het is tijd dat we echt voor dat alternatief gaan. Het is nu 30 jaar lang geprobeerd, van wonen een markt maken, en het werkt gewoon niet. We zitten in een enorme wooncrisis. Er wordt te weinig gebouwd en voor veel mensen is er geen betaalbare woning. Dit kabinet kiest ervoor, volgens mij onder druk van de VVD, kampioen wonen onbetaalbaar en onzeker maken, om de huren weer te verhogen, zogenaamd om de verkoop van huurwoningen te stoppen. Maar als je de verkoop van huurwoningen wil stoppen, is er ook een alternatief. Koop een deel van deze woningen op, maak ze onderdeel van wooncoöperaties en wooncorporaties. Dan behoud je huurwoningen en zorg je ervoor dat huren betaalbaar zijn. Dit als eerste stap om weer te bouwen aan echte volkshuisvesting. Het kan wél, je moet het alleen willen.
Nu wil het kabinet de huren weer flink verhogen. De SP vindt middenhuur altijd al veel te duur en wil dat ook mensen met een middeninkomen weer in een corporatiewoning moeten kunnen wonen. Maar nu gaan de middenhuren naar € 1.300 per maand, € 16.000 per jaar. Dat terwijl voor velen de huren al veel te hoog zijn. De gemiddelde woonquote, zeker van jongeren, de 35-minners, bedroeg in 2024 40%. Dat is een gemiddelde; juist armere huishoudens betalen vaak veel meer. Jongeren kunnen bijna niet aan een sociale huurwoning komen en zitten vast in die private sector. Ook dat is een politieke keuze, die door dit kabinet nog erger wordt gemaakt zonder – dat is het belangrijkste – dat ze weten of dit gaat werken. Niemand, maar dan ook niemand, kan vertellen hoeveel huurwoningen deze voorstellen opleveren. Sterker nog, eigenlijk geeft het kabinet ook wel toe dat dit niet gaat werken. Je kunt beleggers nog wel huurders laten uitknijpen, het is waarschijnlijk niet genoeg.
Maar er is een alternatief. Dit vond ik een leuke. Wist u dat er één groep Nederlanders is voor wie huren bewust laag worden gehouden? U mag drie keer raden voor wie dat is. Het zijn niet de sociale huurders, niet de middenhuurders en niet de vrijesectorhuurders. Nee, het zijn burgemeesters. Voor hen is geregeld dat zelfs al hebben ze een kast van een ambtswoning, maximaal 18% van hun inkomen naar huur gaat. Dit is gewoon vastgelegd in wet- en regelgeving. Je kunt de SP, en mij persoonlijk, niet kwader krijgen dan wanneer iets voor politici wel goed geregeld is, maar voor inwoners niet. Maar laten we dit positief bekijken: als het voor burgemeesters kan, kan het voor de rest van Nederland toch ook?
Dit bestond ook voor alle Nederlanders, tot 1984. Ik heb uw oproep gehoord om positief te blijven, voorzitter. Dit lijkt me nou echt een positief voorstel: zorg dat huren betaalbaar zijn. Het kan al voor burgemeesters. Zo bijzonder zijn die niet, ook al heb ik misschien een hele goede; dit kan voor veel meer mensen.
Voorzitter. Het lijkt alsof het kabinet ervoor kiest om de wooncrisis aan te pakken met maatregelen waarvan al gebleken is dat ze die wooncrisis alleen maar vergroten. Neem het flexibiliseren van huurcontracten. Dat bestond vanaf 2015. In 2021 is door Companen geëvalueerd of het werkte. Die evaluatie was echt vernietigend. De wet miste haar doel. Tijdelijke contracten zorgden niet voor meer aanbod of beter doorstroming. Er werden niet meer woningen verhuurd. Waar het wel toe leidde, was snellere huurstijging, afname van de leefbaarheid en grote onzekerheid onder huurders. Waarom voor zo'n maatregel kiezen, die niet effectief is en heel veel leed veroorzaakt? De Minister wil het nu doen voor studenten, maar de VVD wil alweer meer huurders in onzekerheid storten.

Gaat u daarin mee, vragen we aan de Minister. We zien nu jongeren die dakloos raken omdat hun huurcontract afloopt. Wat zegt u tegen hen? Zij kunnen namelijk echt geen kant op. Dat is niet uit te leggen.
Ik zie dat ik nog tien seconden heb. De Minister luistert nu naar de lobby van private verhuurders, maar waar is het luisterend oor voor al die mensen die hun huur niet kunnen betalen, die in diepe onzekerheid zitten, die straks nog moeilijker in verzet kunnen komen als er misstanden zijn met hun verhuurder? Gemeentes, Woonbond, Aedes, jongerenorganisaties, ze hebben maar één oproep: doe dit niet en ga eerst gedegen de wet evalueren.
Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Beckerman namens de SP. Ik zie geen interrupties. Ik draag het voorzitterschap weer aan u over.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik heb overlegd met de Minister. Zij verzoekt om een schorsing van 20 of 25 minuten. Ik denk dat we er wel 25 van kunnen maken. Ik schors de vergadering tot 14.25 uur.

De vergadering wordt van 13.57 uur tot 14.27 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik heropen de vergadering. Welkom bij de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vandaag debatteren wij over de voorhang van het Besluit aanpassing regelgeving verhuur. We hebben zojuist geluisterd naar de inbreng van de zijde van de Kamer in eerste termijn. We gaan zo meteen luisteren naar de reactie en de beantwoording van de Minister, mevrouw Boekholt-O'Sullivan.
Voor de Kamerleden. Ik stel voor om net als zojuist zes interrupties op elkaar te doen. Die mogen wel wat korter dan zojuist. Ik geef het woord aan de Minister met de vraag om eerst even op te noemen uit welke blokjes de beantwoording bestaat.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat doe ik graag, voorzitter. Ik begin met het blokje betaalbaarheid. Dan komt er een blokje over de investeringsmaatregelen en daar zitten ook de fiscaliteit, de borging en de indexering in. Dan heb ik een mapje over maatregelen en de evaluatie. En vervolgens een mapje overig.

De **voorzitter**:
Helder. Dan kunt u nu beginnen met de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel. Sinds mijn aantreden als de Minister van VRO heb ik gemerkt dat de discussie over de Wet betaalbare huur altijd met passie wordt gevoerd, zowel door mijn voorgangers als door u en uw voorgangers. Het is een onderwerp dat leeft! En gelukkig maar, want het gaat niet over metaforen. Het gaat over mensen. Het is een onderwerp dat leeft bij verschillende partijen, niet alleen bij ons en in de Kamer, maar ook in de samenleving. En terecht, want het is een discussie die niet alleen gaat over een huis, maar ook over iemands thuis.
De overheid heeft de taak om voor een goed functionerende huursector te zorgen, waarbij vraag en aanbod zich op een gezonde wijze tot elkaar verhouden en er plek is voor zowel woningcorporaties als marktpartijen. We kunnen dit alleen maar voor elkaar krijgen als we het samen doen. Ik streef naar een huursector met een volwassen middensegment, waarin

genoeg middenhuurwoningen verhuurd worden voor een brede groep middeninkomens. Enerzijds moeten voor middeninkomens de huren betaalbaar blijven. Anderzijds moet het verhuurders in deze sector mogelijk zijn met een betaalbare huurprijs een redelijk rendement te behalen, want zonder een redelijk rendement zullen zij niet verhuren. En daar is niemand bij gebaat.
Op dit moment zien we dat verhuurders vaak huurwoningen uitponden en dat met name het woningbezit van particuliere verhuurders afneemt. De ontwikkeling van het uitponden zit op dit moment tussen het midden- en het hoge scenario van de doorrekeningen die destijds zijn gemaakt bij het opstellen van de wet. Dat zet druk op een voldoende voorraad aan middenhuurwoningen. Ik wil het uitponden tegengaan door deze verhuurders snel en gericht iets meer ruimte te bieden op onderdelen waar ik dat verantwoord acht. Daarom heb ik in lijn met het coalitieakkoord een optimalisatie van de Wet betaalbare huur aangekondigd. Vandaag zijn we hier om daarover te spreken.
De optimalisatie bevat gerichte maatregelen die verlichting bieden op specifieke knelpunten, die vooral door particuliere verhuurders ervaren worden. Daarnaast bevat de optimalisatie het voorstel om de nieuwbouwopslag te verlengen met vier jaar. Hiermee wil ik ontwikkelaars meerjarige zekerheid bieden en ervoor zorgen dat de middenhuurwoningen, die wij zo hard nodig hebben, daadwerkelijk worden gebouwd.
De betaalbaarheid voor de huurder blijft vooropstaan. De belangrijkste elementen van de Wet betaalbare huur worden niet aangepast en huurders blijven beschermd tegen te hoge huren. Het gaat om gerichte maatregelen, zonder afbreuk te doen aan huurbescherming. Hoewel deze maatregelen bijdragen aan het terugdringen van het aantal uitpondingen, zijn zij op zichzelf niet voldoende om te zorgen voor voldoende aanbod van middenhuurwoningen. Daarvoor moet er nadrukkelijk breder worden gekeken.
Dat doe ik in de Taskforce Versnelling Woningbouw. Een van de prioriteiten van de taskforce is, zoals ik u eerder heb gemeld, het verbeteren van het investeringsklimaat voor private verhuurders en woningcorporaties. In het actieplan van deze taskforce zal het kabinet in september met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe en betaalbare woningen. Hierbij kijk ik zowel naar het huurbeleid als naar het fiscale beleid. In de tussentijd start ik bovendien met een grondige evaluatie van de Wet betaalbare huur, die ik uiterlijk 1 juli '27 aan uw Kamer aanbiedt.

De **voorzitter**:
Als u even pauzeert, kan ik de heer Nobel het woord geven voor een interruptie. Tegen de mensen die denken «waarom zit de voorzitter te appen?» wil ik zeggen dat ik de leden die er niet zijn, de blokjes heb gestuurd. Vandaar dus.
De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik wilde deze interruptie eigenlijk al eerder plegen, maar ik heb even gewacht op een logisch moment in het betoog van de Minister. De Minister had het erover dat verhuurders een redelijk rendement moeten kunnen behalen. Ik ben benieuwd wat zij daaronder verstaat. Ik ben ook benieuwd hoe de Minister dat ziet in het licht van het feit dat slechts 6% van de verhuurders aangeeft dat de maatregelen die nu genomen worden, voldoende zijn. We weten dus eigenlijk al dat er niet een normaal rendement behaald kan worden, want slechts 6% van de verhuurders geeft dat aan. Is de Minister bereid om meer stappen te zetten dan de stappen die zij nu zet? Ik vraag dat ook omdat zij in haar betoog wijst op

de fiscaliteit. De fiscaliteit kan immers pas op zijn vroegst in januari 2028 worden bewerkstelligd. Gaat de Minister in de tussentijd ook stappen zetten?

De **voorzitter**:
Vier vragen in één.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik begrijp de vragen van de heer Nobel. Hij heeft deze in zijn eigen inbreng al gesteld en een aantal daarvan ga ik later ook zeker beantwoorden. De evaluatie is zo belangrijk, omdat het belangrijk is om met elkaar naar dezelfde cijfers en naar dezelfde duiding van die cijfers te kijken.
Klopt die 6%? Dat cijfer is gebaseerd op een onderzoek dat is gedaan met behulp van een enquête onder 1.100 mensen. Dat is dus een redelijk beperkt beeld. Maar het is ook weer niet helemaal nietszeggend. Daarom hebben we ook nadrukkelijk gekeken naar de uitkomsten van die enquête. Een aantal elementen die daarin worden aangegeven, pakken we ook aan met deze optimalisatie op de Wet betaalbare huur.
Als u dus aan mij vraagt of het genoeg is, zal ik net als zojuist zeggen – ik zal dat vermoedelijk nog een aantal keer herhalen in dit debat – dat het niet genoeg is. Er moet meer gebeuren. Dat ben ik met u eens, maar ik voorzie alleen dat ik dat niet via de Wet betaalbare huur moet proberen op te lossen. Ik zal dat moeten doen in een breder pakket en daar is de taskforce dan ook hard mee bezig. Ik heb u toegezegd dat u in september een actieplan van mij ontvangt, waar dit onderdeel van is.
Ik ben op dit moment heel nadrukkelijk op zoek naar maatregelen die snel ingevoerd kunnen worden en die geen wetswijziging nodig hebben. Met die maatregelen willen we snel iets kunnen doen tegen het scenario van het uitponden. We willen voorkomen dat het nog erger wordt en dat mensen hierdoor geraakt worden. Zij kunnen dat huis dan immers niet meer huren. Ik wil dat tegengaan, ook al snap ik ook dat het positief is voor de mensen die dat huis dan kunnen kopen.
De middenhuursector staat onder druk. Dat ben ik met u allemaal eens en ik vind ook dat we meer moeten doen dan dit. Ik vind alleen niet dat we om dat te corrigeren meer moeten doen in de Wet betaalbare huur.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik weet niet of ik hier nog een interruptie aan wil wijden. Daarom vraag ik nu alleen maar of die andere drie vragen later beantwoord worden. Zo ja, dan laat ik het hier nu bij.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Alle vragen die de heer Nobel heeft gesteld in zijn inbreng, ga ik beantwoorden.

De **voorzitter**:
Minister, vervolgt u de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik was nog niet toe aan de beantwoording, want ik was nog bezig met mijn openingstekst. Daar ga ik nog heel even mee door.
Vandaag wil ik met u in gesprek over de vraag of u met mij de overtuiging deelt dat optimalisatie nodig is om een balans in de wet te vinden. Ik wil met u onderzoeken of er voldoende draagvlak is om het ontwerpbesluit, dat nu voorgehangen is in uw Kamer, verder te brengen naar de Raad van State, zodat deze snel in werking zou kunnen treden.
Dit ontwerpbesluit bevat de WOZ-prijsopslag, het schrappen van minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimtes, een betere waardering voor kleinere rijksmonumenten en het voorstel om een tijdelijk contract toe te staan voor alle studenten. De verlenging van de

nieuwbouwopslag zit nog niet in dit ontwerpbesluit. Het voorstel voor de verlenging moet namelijk via internetconsultatie en een separaat ontwerpbesluit bij uw Kamer worden voorgehangen. En dat zal ik dan uiteraard ook doen.
De verruiming van de groep studenten met wie een tijdelijke huurovereenkomst kan worden afgesloten. Nou, voor alle studenten geldt dat meer dan een vijfde van uw Kamer verzocht heeft om dit onderwerp bij wet te regelen. Ik wil uw Kamer desondanks vragen of zij ruimte ziet om dit onderwerp in een algemene maatregel van bestuur te regelen, waardoor het onderdeel kan blijven van het ontwerpbesluit en het ook sneller in werking kan treden. Op dit moment hebben namelijk alleen studenten die staan ingeschreven buiten de gemeente waar zij een woning willen gaan huren, de mogelijkheid van een tijdelijk contract. Dat zou ik graag rechttrekken voor alle studenten. Ik zie dit als een weeffout en ik wil deze graag herstellen. Dat kan snel, maar daarvoor is nodig dat dit onderdeel niet op wetsniveau geregeld hoeft te worden maar bij AMvB, net als alle andere uitzonderingen.
Tot slot wil ik benadrukken dat ik als Minister van VRO weiger huurders en verhuurders tegenover elkaar te zetten. Zij zijn twee zijden van dezelfde munt. Ik kies niet voor de verhuurders. Ik kies niet voor de huurders. Ik kies voor hen allebei. Dat lukt alleen als we goed kijken naar beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Er is een interruptie van De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik heb een heel kort deel van de inleiding gemist en misschien dat ik daardoor een vraag stel over iets waar de Minister al wat over gezegd heeft. Kan de Minister nog iets uitgebreider schetsen wat uiteindelijk heel anders is dan de inschatting van het Ministerie van de consequenties van de Wet betaalbare huur? En waarom wil de Minister daar nu op ingrijpen? Hoe groot is dat contrast, zeg maar? Ik zou daar ook graag het beeld van de Minister van krijgen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik kan daar nu iets over zeggen of later bij de mapjes waarin ik hierop terugkom. Maar mijn algemene beeld is dat deze aanpassing van de Wet betaalbare huur ... Ik sta namelijk voor die wet. Ik geloof ook in de wet. Ik geloof alleen ook dat de wet een consequentie heeft die voorspeld was. Maar soms komen voorspellingen uit en dan vind ik dat je niet met je handen in je zakken moet kijken hoe een voorspelling uitkomt. Je moet dan iets doen om te voorkomen dat datgene gebeurt wat ongewenst is, in dit geval zowel voor de verhuurders als voor de huurders. Daar probeer ik iets aan te doen, maar ik kom later terug op uw nadere vragen.

De **voorzitter**:
Er is toch nog een andere vraag en wel van de heer Clemminck, JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):
De Minister komt met een pakket maatregelen en die zijn eigenlijk vergelijkbaar met de maatregelen die haar ambtsvoorganger heeft aangekondigd. Dat was in september, oktober vorig jaar. Op dat moment vond de ambtsvoorganger van de Minister dus al dat de situatie dusdanig ernstig was dat zij met dit pakket maatregelen moest komen. U komt nu pas, ruim een halfjaar later, met dit pakket maatregelen, terwijl de situatie nog veel erger is. Ik had eigenlijk wel verwacht dat het dan niet alleen een copy-paste zou zijn van het maatregelenpakket dat al was voorgesteld. Aangezien de situatie nog veel erger is, had ik verwacht dat u er nog een

schepje bovenop zou hebben gedaan. Waarom heeft de Minister daar niet voor gekozen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Een prima vraag van de heer Clemminck. Zoals ik vorige week ook in het plenaire debat heb gezegd: niet alles wat je voorganger heeft verzonnen, is per definitie niet goed. Met het coalitieakkoord in de hand en met wat je zelf vindt, moet je zoiets opnieuw bekijken en je afvragen of het oplevert wat het op moet leveren. Ik kom tot de conclusie dat deze drie maatregelen, die inderdaad al eerder op de plank lagen maar nog niet met de Kamer waren besproken, prima zijn als een eerste reparatie van de wet. Het is een eerste reparatie van de wet, want dit kan je doen zonder de wet in zijn totaliteit geweld aan te doen. Daarmee loop ik dus vooruit op de evaluatie die nog moet plaatsvinden.
Tegelijkertijd onderschrijf en onderken ik dat er meer moet gebeuren. Ik ben alleen van mening dat dat niet via de Wet betaalbare huur moet worden gedaan. Dat moeten we wat mij betreft op een andere manier met elkaar organiseren en dat is de reden dat ik het beperk tot deze drie maatregelen. Ik vind echt dat dat grotere probleem op een andere manier moet worden geadresseerd.
Wat ik heb toegevoegd, is de nieuwbouwopslag. Ik heb dat gedaan, omdat ik het een prima initiatief vond dat daadwerkelijk tot iets heeft geleid. Dat is de reden waarom ik die met vier jaar wil verlengen.

De heer **Clemminck** (JA21):
Ik vraag me dan nog wel af of er tijdens de voorbereiding van het pakket maatregelen dat de Minister naar ons heeft gestuurd, nog andere maatregelen zijn overwogen. Zijn er nog andere maatregelen dan de maatregelen in het pakket, dat nu voorligt en dan uw ambtsvoorganger heeft gepresenteerd, overwogen door u als Minister? En waarom zijn die dan uiteindelijk afgevallen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Bij mijn afweging om te kijken of ik meer wil doen dan dit of niet, was mijn uitgangspunt ... Ik ben in de geschiedenis van de wet gedoken en deze wet doet heel veel goed. Met de wet is echt iets aangepakt wat aangepakt moest worden voor de bescherming van de positie van de huurder. Ik ben dus heel voorzichtig, omdat ik wil voorkomen dat we te ver gaan en het ertoe leidt dat de positie van de huurder nog meer wordt geraakt.
Ik heb met de hele sector gesproken. Je zou kunnen zeggen «lobbyisten van alle kanten»! Met hen heb ik gekeken naar wat nu echt het probleem op de woningmarkt is. Het probleem is dat de bestaande bouw onvoldoende wordt gebruikt en dat er te weinig woningen zijn. Dat moeten we met elkaar oplossen. Daarvoor hebben we legio wetten, regelgeving en initiatieven. Die proberen we nu allemaal op de kar te krijgen, maar ik doe dat het liefst in samenhang en integraal. Daarmee wil ik voorkomen dat mijn gesprekken met de Kamer elke keer over een klein stukje van het probleem gaan. Ik zou heel graag met u praten over het hele pakket aan problematiek dat moet worden opgelost.
De grootste knelpunten, fiscaliteit en betaalbaarheid, komen elke keer terug. Die breng ik naar de taskforce, omdat we het dan niet bespreken over de band van de Wet betaalbare huur, maar in de grotere context. Dus ja, ik heb er heel bewust voor gekozen om dit te behouden en het geheel, met de nieuwbouwopslag en de studenten, hierin bij elkaar te brengen. De rest breng ik naar de taskforce.

De **voorzitter**:
Is dat afdoende? Dat is het geval. Vervolgt u de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dan begin ik met het eerste mapje: betaalbaarheid en het aantal middenhuurwoningen. Ik begin met de vraag van de heer De Hoop en mevrouw Beckerman: wat betekent deze versoepeling voor de mensen? Zoals ik net al zei, sta ik echt voor deze wet. Als ik kijk naar de ontstaansgeschiedenis van deze wet, geloof ik echt dat we hier iets hebben wat ervoor zorgt dat we mensen beschermen tegen te hoge huren. Het is bedoeld om middeninkomens te beschermen tegen te hoge huurprijzen in gewoon een hele krappe huursector. We willen betaalbaar wonen tegen een eerlijke huurprijs.
Tegelijkertijd ben ik niet blind voor wat er gebeurt bij het uitponden. Zoals ik al zei, wil ik niet met m'n handen in m'n zakken gaan staan kijken of een scenario waarheid wordt en daar vervolgens niets mee doen. Hoewel het positief is dat deze huizen worden uitgepond voor de mensen die ze dan kunnen kopen, is het negatief voor mensen met een middeninkomen die een middenhuurwoning zoeken. Dus wat mij betreft moeten we voortdurend naar dit vraagstuk kijken door een beetje uit te zoomen en door erboven te gaan hangen. We moeten daarbij streven naar betaalbaarheid en beschikbaarheid voor alle verschillende groepen en in deze instantie dus voor de middenhuurwoningen.
Het is niet zo dat alle huurders te maken krijgen met veel hogere huren. Het is verder ook goed om ons te realiseren dat voor de zittende huurders het nooit duurder kan worden dan het maximale percentage dat al was afgesproken. Die hogere bedragen gaan nadrukkelijk impact hebben op nieuwe huurders, huurders die ergens gaan wonen en dan met die hele hoge bedragen te maken krijgen. Ik vind het belangrijk dat we dat goed benadrukken. We moeten voorkomen dat straks heel Nederland denkt dat bij iedereen de huur rücksichtslos omhooggaat, want dat is niet het geval. Het speelt niet bij de zittende huurders, want die kunnen alleen met de maximale stijging te maken krijgen. Het gaat met name over nieuwe huurders. Bij nieuwe huurders kan die hogere prijs dus tot stand komen. Als die woning bij mutatie niet langer verhuurd wordt, dan wordt die verkocht en dan heeft de middenhuursector daar helemaal niks aan. Daarom kies ik er dus liever voor om een deel van de voorraad naar een hogere huurprijs te brengen, want die huurprijs is voor veel tweeverdieners met een middeninkomen nog steeds betaalbaar.
De heer De Hoop vroeg naar het aantal middenhuurwoningen en de brief van de G5. Ik heb de G4 plus Eindhoven in de aanloop naar dit debat uitgenodigd voor een gesprek. De Kamer heeft dezelfde brief ontvangen die ik heb ontvangen. Ik heb met hen over deze brief gesproken en in dat gesprek hebben we met elkaar gekeken naar wat er nou eigenlijk in de grote steden gebeurt. En ja, deze maatregelen gaan Amsterdam harder raken dan een aantal andere steden. Tegelijkertijd geven zij terug, en dat heeft u natuurlijk ook in de brief gelezen, hoe zij de aantallen zien.
Er is sprake van een verschil in interpretatie van die cijfers tussen mij en de wethouders. In de brief van de wethouders wordt vooral gekeken naar de periode vanaf 2015. Ik erken dat het totale aantal private huurwoningen ten opzichte van 2015 is gestegen. Na de invoering van de Wet betaalbare huur hebben we echter te maken met een daling van 9,31% naar 8,96%. Dat heeft meerdere redenen. Daarom is het nodig dat we maatregelen nemen in de Wet betaalbare huur, maar ook dat we kijken naar het fiscale beleid en het huurbeleid.

De **voorzitter**:
Als u daar even pauzeert, want er is een interruptie van de heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
De Minister schetst een beeld van woningen die straks onbereikbaar zijn. Ik denk echter dat het niet straks is, maar nu. En het probleem wordt

alleen maar groter. We hebben straks alleen nog maar woningen in het sociale segment en de vrije sector, omdat alle middenhuurwoningen verdwijnen. Als u die woningen beschikbaar wilt houden, bent u het dan met de VVD eens dat er juist meer gedaan moet worden om de middenhuurwoningen te bouwen, maar ook om het aantrekkelijk te houden voor beleggers en investeerders om die woningen aan te houden? Nu verkopen ze die woningen en het geld verdwijnt naar het buitenland. Kapitaal heeft geen paspoort. Een belegger kijkt gewoon waar hij rendement kan maken. De Minister is nu iets aan het beschermen, maar straks hoeven we niets meer te beschermen omdat het hele middensegment is verdampt. Hoe kijkt de Minister daarnaar?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik ben het niet eens met de heer Nobel dat het hele middenhuursegment hierdoor verdampt. Het wordt wel aanzienlijk geraakt. Als ik dat niet zou vinden, zou ik deze maatregelen niet voorstellen. Ik stel ze voor omdat ik het met u eens ben dat het segment wordt geraakt. Ik erken de noodzaak om iets te doen voor de middenhuur. Tegelijkertijd zeg ik: je moet niet alles proberen op te lossen via de Wet betaalbare huur. Naar het fiscale klimaat en het huurbeleid moet ook goed gekeken worden. Dat is wat mij betreft onderdeel van een breder gesprek en van afwegingen die we moeten maken in de aanloop naar het actieplan dat er in september komt.

De **voorzitter**:
Vervolgt u de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik ga door met de vraag van de heer Grinwis over de duiding van de cijfers. De cijfers van het Kadaster laten inderdaad zien dat de piek van het uitponden bereikt lijkt te zijn. Daarnaast verwacht ik vanaf volgend kwartaal een afzwakking, doordat de laatste tijdelijke contracten aflopen. Het was voorspeld dat dit zou gebeuren. In de cijfers van de volgende kwartalen moeten we nog wel zien of die analyse daadwerkelijk standhoudt. Ondanks deze cijfers krimpt de private huurmarkt nog steeds en blijft het uitponden wel op een hoog niveau. Het uitponden zit op dit moment tussen het midden- en het hoge scenario van de doorrekeningen die zijn gemaakt bij het opstellen van de wet. Dat zet druk op de voorraad. Dat is precies de reden waarom ik die druk wil compenseren door iets te doen op de Wet betaalbare huur en op een later moment iets wil doen aan de fiscaliteit.
Ik ga door naar het volgende mapje.

De **voorzitter**:
Maar niet voordat ik een interruptie heb toegestaan van de heer De Hoop. Voor die tijd wil ik nog iets melden. Ik was de heer Nobel al aan het appen. Meneer Flach heeft aangegeven dat hij niet terugkomt, dus u kunt aan deze kant van de tafel komen zitten.
Dan is er ruimte voor een interruptie van de heer De Hoop. Namens PRO, zoals ik heb begrepen uit het nieuws.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ja, dat is fijn, voorzitter. Ik zou met de Minister even willen doordenken over de interpretatie die de grote steden geven en überhaupt over het percentage private huur. De Minister heeft namelijk een ander vertrekpunt, bijvoorbeeld de invoering van de Wet betaalbare huur. PRO vond dat het percentage private huur überhaupt te hoog was en dat we bijvoorbeeld meer sociale huur zouden moeten hebben. Als het uitgangspunt van de Minister is dat het aantal private huurwoningen gelijk zou moeten zijn aan dat bij de ingang van de wet, dan doet dat wel iets met de wijze waarop wij het debat met haar moeten voeren. Dat is

blijkbaar wat de Minister belangrijk vindt. Ik zit een beetje te zoeken: het aandeel sociale huur versus private huur en middenhuur. Wat vindt de Minister daar een goede verhouding in? Als we dat weten, debatteert dat wat gemakkelijker. Dan weet ik hoe de Minister erin staat. Ik denk dat dat behulpzaam is in het debat. Gaat zij uit van de situatie uit 2024 en vindt zij dat die overeind moet blijven? Of mag het best een beetje minder zijn?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
In antwoord op de vraag van de heer De Hoop: ik ga uit van 2024, omdat dat heel nadrukkelijk de aanpassing op de wet betreft. Tegelijkertijd wil ik niet blind zijn voor wat er daarvoor is gebeurd en voor wat er potentieel daarna nog gaat gebeuren. Mijn inzet zien we terug in de regiewet. Als u uitzoomt en vraagt «wat vindt u belangrijk», zeg ik: wat ik belangrijk vind, is dat we straks een markt hebben waarin twee derde betaalbaar is en waarvan 30% sociaal is. Dat vind ik belangrijk en ik ga alles op alles zetten om dat op 1 juli te laten ingaan. Gelukkig is er een datum met de Eerste Kamer vastgesteld, waardoor ik daarover het debat kan aangaan. Ik hoop dat we dat zo snel mogelijk voor elkaar gaan krijgen. We hebben daar volgens mij vandaag nog een tweeminutendebat voor staan. Dus dat vind ik belangrijk. Ik kijk vanuit betaalbaarheid en beschikbaarheid naar alle onderliggende, aanpalende en bovenliggende vraagstukken. Als het gaat over de Wet betaalbare huur, dan probeer ik de balans te vinden tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hier hoort dan ook nog de bescherming van de huurder bij. Dus ik kijk heel nadrukkelijk op welke manier we ervoor kunnen zorgen dat voor elke Nederlander, of dat een politieman, een politievrouw, een leraar, een lerares of wat dan ook is, die een dak boven zijn of haar hoofd wil, dat dak er ook is. Dat is mijn inzet. Daarvoor moet er bijgebouwd worden. We moeten beter benutten. We moeten iets met de leegstandswet. Vandaag gaat het over de Wet betaalbare huur. Vandaag gaat het voor mij over het volgende. Ik kijk naar een wet. Ik zie dat er iets gebeurt wat was voorspeld. Het is dus niet iets nieuws wat er gebeurt en wat niemand zag aankomen. Dat uitponden was voorspeld. Maar het gebeurt en het gebeurt tussen het middensegment en het hoge segment. Mijn strategie is: dan ga je er niet met je handen in je zakken naar staan kijken, maar dan kijk je of er maatregelen te nemen zijn waardoor je het in ieder geval afvlakt of stopt. Is het genoeg? Het is niet genoeg. Dat onderken en onderschrijf ik ook. Dat is onderdeel van mijn taskforce. Dus dat zou het antwoord zijn op de vraag: waar staat deze Minister voor? Nou, ik sta voor beschikbaarheid en betaalbaarheid, zodat iedereen een dak boven zijn of haar hoofd kan krijgen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
De reden dat ik deze vraag stelde, is de volgende. Mijn interpretatie van het doel van de wet was dat de woningen die we bouwen, ook betaalbaarder worden. Wat de Minister met de aanpassingen doet, is wel ruimte bieden om de woningen die we bouwen weer wat duurder te laten zijn, met name in de grote steden. De Minister zegt: ik heb met veel partijen gesproken. Hoe kijken organisaties als de Woonbond en de studentenbonden naar de aanpassingen van de Minister?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Daar kom ik zo terug op aanvullende vragen. Als u het goedvindt, neem ik die zo meteen in het mapje mee.

De **voorzitter**:
Maar eerst is er nog een vraag van de heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
De Minister geeft aan te staan voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ik schetste zojuist ook al: die betaalbaarheid kunnen we heel strak regelen,

maar er is gewoon niets beschikbaar. U kunt niet blijven volhouden, zeg ik via de voorzitter, dat er voldoende beschikbaar is. Dat is gewoon niet zo. De stappen die nu worden gezet, zijn gewoon echt onvoldoende. Straks is iedereen beschermd, maar bij wijze van spreken wel dakloos. Of iedereen is beschermd, maar ze wonen nog wel op de zolderkamer bij pa en ma thuis. Dat kan niet de bedoeling zijn. Ik weet zeker dat deze Minister dat niet wil. Hoe reflecteert u daar zelf op?

De **voorzitter**:
Hoe reflecteert de Minister daar zelf op, tenzij u van de voorzitter een reflectie wilt.

De heer **Nobel** (VVD):
Excuus. Hoe reflecteert de Minister daarop?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
De heer Nobel en ik trekken echt aan dezelfde kant van het touw. Er moeten meer woningen zijn, zodat er ook veel meer diversiteit is en mensen kunnen kiezen waar ze willen wonen en waar ze kunnen wonen, gekoppeld aan betaalbaarheid. Dat er een enorme bouwopgave ligt, weten we allemaal. Zoals u in uw eigen inbreng aangaf: ik doe interventies. U heeft mij in eerdere debatten gevraagd om niet alleen te praten, maar soms ook dingen te doen. Zo heb ik gisteren de provincie Zuid-Holland gevraagd om met dezelfde bril naar het vraagstuk te kijken zoals ik dat doe. Ik zal ook niet schromen om dat op andere plekken te doen als dat noodzakelijk is om te komen tot die bouw, gekoppeld aan de afspraken waarvan ik hoop dat wij die gaan maken in het kader van de regiewet. Dus wij trekken aan dezelfde kant van het touw. Tegelijkertijd hebben we het hier over de Wet betaalbare huur. In het coalitieakkoord is afgesproken dat we op een aantal punten een aanpassing zouden doen. Niet is afgesproken in het coalitieakkoord op welke punten. Ik sta voor de punten die hier nu in zijn opgenomen. Dat zijn punten die ik kan verkopen en verdedigen. Zo wil ik uiteindelijk samen met u aan dezelfde kant van het touw trekken, om ervoor te zorgen dat het niet erger wordt. Ik onderschrijf echter volmondig dat de beschikbaarheid een probleem is.

De **voorzitter**:
Dank u wel. U kunt verder met de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dan ga ik door naar het tweede mapje, met vragen over het investeringsklimaat, box 3 en nog een aantal andere aanpalende onderwerpen, die allemaal te maken hebben met investeringen en fiscaliteit. Mevrouw Steen vroeg wat ik ga doen met box 3. Het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is aangenomen door de Tweede Kamer. Het ligt bij de Eerste Kamer. Daarin staat dat voor verhuurders een vermogenswinstbelasting wordt voorgesteld, waarbij pas belasting over de waardeontwikkeling wordt betaald bij de verkoop. De verhuurders geven aan hiermee goed uit de voeten te kunnen. Dit nieuwe stelsel zal op 1 januari 2028 in werking treden.
Dan de vraag van de heer Grinwis over fiscaliteit: doe iets aan de fiscaliteit. Ik ben het helemaal met hem eens en ook met zijn oproep dat er iets moet gebeuren. Tegelijkertijd hebben we de uitdaging om voldoende middenhuurwoningen beschikbaar te houden. De huidige situatie is dat verhuurders vaker hun huurwoningen verkopen. We moeten daar iets aan doen, maar niet alleen via de band van de Wet betaalbare huur. Dit wil ik echt in een groter pakket aanpakken en via de taskforce in september nader toelichten, zoals ik al eerder heb gezegd. Daarna zal ik er met u over spreken.

Een andere vraag van de heer Grinwis ging over de leegwaarderatio. Het investeringsklimaat staat onder druk door de genomen maatregelen in het huurbeleid, in de fiscaliteit en door de gestegen rente. Daarom is het nodig iets te doen. Ik ga in het actieplan van de taskforce terugkomen op het fiscale beleid.
Dan de vraag van de heer Mooiman over bovenwettelijke eisen. Uw Kamer weet inmiddels dat ik niet dol ben op bovenwettelijke eisen, omdat die leiden tot duurder worden, maar vooral tot vertraging. Ik ontvang signalen dat er gemeenten zijn die bovenwettelijke eisen stellen. We hebben via de versnellingstafels afgesproken dat er een plek is waar je daarover klachten kunt indienen. We kijken nadrukkelijk hoe we de gemeenten daarbij kunnen ondersteunen. Er zit vaak een zorg onder die een antwoord behoeft. Dus ook in de taskforce ga ik kijken naar mogelijkheden om dit verder te harmoniseren.

De **voorzitter**:
Ik zie dat mevrouw Steen een vraag wil stellen, maar ik zie ook dat de Minister nog maar één briefje in dit mapje heeft, geloof ik, of zijn het er nog meer? O, het zijn er nog meer. Wilt u nu interrumperen, of wilt u even wachten om te zien of uw vraag alsnog wordt beantwoord? U wacht heel even. Dan geef ik de Minister de ruimte om het blokje af te maken.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel, voorzitter. Dan ga ik naar de vraag van de heer Van Leijen over pensioenfondsvrijstelling. Gisteren heeft uw Kamer een motie van de heer Nobel aangenomen, waarin het kabinet wordt verzocht om duidelijker te maken wanneer buitenlandse pensioenfondsen onder de vrijstelling vallen. De Staatssecretaris van Financiën en van de Belastingdienst werkt hard aan het moderniseren van de voorwaarden waaraan de Belastingdienst toetst of een buitenlands pensioenfonds in aanmerking komt voor deze vrijstelling. Hij heeft mij aangegeven dat dit zorgvuldig moet gebeuren. Ik ben dat met hem eens. Ik heb begrepen dat hij heeft aangegeven de Kamer na de zomer hierover nader te zullen informeren. Het Ministerie van Financiën zit ook in de taskforce, dus we spreken hierover in het kader van het verbeteren van het investeringsklimaat in den brede. Ik informeer u daar ook over, maar dan via de taskforce. Dus u heeft twee routes om hierover te worden geïnformeerd.
Dan de vraag van de heer Van Leijen over de borging middenhuur van de van de corporaties. Ik ben met u eens dat we een en ander snel mogelijk moeten maken. Ik deel de positieve effecten van het opheffen van de vermogensscheiding. Op de motie van de heren Grinwis en De Hoop heb ik aangegeven dat er geen snelle invoering bestaat. De eerste mogelijkheid is 1 juli 2028. Wat ik wel ga doen en wat ik ook heb toegezegd, is dat ik voor de zomer met een contourenbrief kom over hoe het er ongeveer uit zou kunnen gaan zien. Na de zomer kijk ik via de taskforce – daarom zei ik net al dat ik daar de boel integraal bij elkaar breng – op welke manier we hier invulling aan kunnen geven en hoe we kunnen aansluiten op Europese regelgeving.
Dan heb ik nog een laatste vraag, van de heer Clemminck, de heer Nobel en de heer Grinwis over de indexatie van de WWS: de CPI plus 1% of plus 0,5%. Ben ik bereid om te verhogen? Nee. De reden daarvoor is dat dit een negatief effect gaat hebben op de betaalbaarheid en dat het ook slecht te onderbouwen is. Er is hier een Kamerbrief over geweest, op 20 november 2025, naar aanleiding van een motie van de heer Grinwis. Daarin is uitgelegd waarom mijn voorganger dit een slecht idee vindt, en daarmee ik ook. Qua betaalbaarheid lijkt het niet iets heel groots te zijn, want het gaat slechts over 1%. Dat is op het gezicht niet substantieel, maar als je het doorrekent, is het dat wel.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de Minister daarmee aan het einde van dit blokje is. De eerste vraag die was aangemeld, is van mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik vermoed maar zo dat de Minister mijn vraag aan voelt komen, want ik ga beginnen over de taskforce. Ik hoor de Minister op veel van onze vragen antwoorden dat zij daar in de taskforce op terugkomt. Ik ben bang, ik voel en zie, dat dit het debat hier een klein beetje aan het doodslaan is. Als we nu alles afdoen met «ja, dat ziet u als we bij u komen met een brief over de taskforce» en dat in september dan gaan doen en er dan ook over gaan praten, voeren we dit debat gewoon nog een keer, maar dan in september. De opdracht van de taskforce is goed, integraal en prachtig, maar gaat ook wel over echt álles. Die gaat over de woningbouwlocaties, over de koppelkansen, over de fiscaliteit, over het investeringsklimaat, over netcongestie, over het schrappen en versoepelen van regels. Ik ben zo bang dat als we het zo doen, we vervolgens in een zaal als deze weer al die maatregelen met vijf minuten spreektijd met elkaar moeten bespreken. Ik ben bang dat we dan niet de kern raken van het debat dat we ook vandaag voeren, namelijk: hoe gaan we ervoor zorgen dat we de middenhuurwoningen krijgen die we nodig hebben? Ik ben bang dat we de discussie die we eigenlijk vandaag moeten voeren, op die manier verplaatsen naar september.
Ik ben dus benieuwd of de Minister toch nog iets meer kan zeggen over de fiscale maatregelen die ze wil treffen om ervoor te zorgen dat die middenhuurwoningen behouden blijven, want ik denk dat onverstandig is om alles in september te doen.

De **voorzitter**:
Helder. Ik ga naar de Minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik begrijp het goed. Ik zei het zelf ook al: het gaat u vast vermoeien dat het woord «taskforce» zo vaak voorbijkomt. Tegelijkertijd is een van de grootste commentaren op hoe het tot op heden is gegaan, dat dat veel te versnipperd was. We hebben hier dus enerzijds «wilt u het alstublieft niet zo versnipperd aanpakken, want dan hebben we het elke keer maar over een klein stukje en zien we het grote overzicht niet meer» en anderzijds «wilt u het niet zo groot maken, want we vragen ons af of we het dan wel met voldoende diepgang hebben over de goede onderwerpen». Ik begrijp allebei. Ik probeer echt om zo goed mogelijk antwoord te geven op uw vragen over de Wet betaalbare huur en wat er voorligt, en te zeggen dat ik begrijp dat er iets moet gebeuren op fiscaliteit. Dat borg ik niet in deze wet. Dat voorstel heb ik ook niet gedaan en zal ik ook niet doen, omdat ik ervan overtuigd ben dat de fiscaliteit zich niet laat oplossen door een Wet betaalbare huur. Dat krijg ik ook terug vanuit de gesprekken die ik voer met de mensen die hier daadwerkelijk over gaan, dus de investeerders, de mensen die goede, heel doordachte ideeën hebben over die fiscaliteit. Ik zit heel geregeld met hen aan tafel. Zij hebben een plan van aanpak gemaakt voor hoe zij het graag zouden willen zien.
Ik doe het denkwerk daarin dus gewoon tekort als ik zonder dat het binnen het kabinet breed is afgestemd, nu ga vertellen wat ik allemaal wel zou willen op het punt van het investeringsklimaat richting de woningcorporaties. Ik denk dat het niet passend is om dat via de Wet betaalbare huur te doen. Ik ga echt mijn uiterste best doen om zo veel mogelijk antwoord te geven op de vragen die ik nu kan beantwoorden.
Daarnaast vraag ik u ook om te kijken naar die «enerzijds/anderzijds», waarbij enerzijds ik begrijp dat het overzichtelijker is om het over alle elementen individueel te hebben, maar anderzijds we het ook nodig hebben om deze woningcrisis op te lossen op basis van de volledige complexiteit die er ligt. Dan begrijp ik het als u zegt: er is netcongestie, er

is stikstof en er is nog van alles. Toch, als we daar geen rekening mee houden, plan ik straks ergens woningbouw die vervolgens niet gerealiseerd kan worden. Ik ga echt proberen u niet te irriteren met de taskforce en ik hoop een beetje op uw begrip voor het feit dat ik dit ergens wel bij elkaar moet kunnen brengen.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Zeker. Ik heb heel erg veel begrip voor integraliteit. Ik denk dat voor mensen die mij kennen uit een vorig leven integraliteit zo ongeveer mijn middle name was. Dus ja, natuurlijk moeten we de besluiten met elkaar in samenhang nemen. De vraag is alleen: wanneer voeren we de inhoudelijke, richtinggevende gesprekken over de kant die het op kan? Dat kunnen we natuurlijk niet in één keer doen. Ik zou het mooi vinden als het ons zou lukken om net iets meer verdieping in dit debat te kunnen krijgen. Ook vanavond gaan we in een tweeminutendebat weer spreken over allerlei maatregelen op de woningmarkt, net zoals we vandaag over de huren spreken. Ik denk dat het elkaar niet hoeft uit te sluiten en dat we iets meer verdieping kunnen krijgen wat betreft deze maatregelen, vandaag en in de debatten die nog komen de komende weken. Dan kunnen we in september, wanneer de taskforce komt met het samenhangende pakket – ik zie dat dit ook gaat over netcongestie en zo – dat pakket met elkaar in samenhang beschouwen. Daar ben ik helemaal voor, maar ik zoek naar een manier waarop we net even iets meer verdieping kunnen krijgen. Dat is even mijn opmerking hierbij.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik hoor en begrijp de wens van mevrouw Steen ook goed. Ik probeer de diepgang niet te ontlopen. Ik probeer alleen te voorkomen dat ik nu dingen ga zeggen over het investeringsklimaat waar we in het kabinet nog geen eenduidige zienswijze op hebben. U kunt zich – zeg ik uiteraard via de voorzitter – ongetwijfeld voorstellen dat er voor het investeringsklimaat ook geld nodig is. Daar zullen keuzes over gemaakt moeten worden. We moeten ook kijken naar wat er enerzijds en anderzijds mogelijk is. Ik zal iets zeggen over hoe ik hiernaar kijk, om u wel tegemoet te komen, want ik heb de vraag van mevrouw Steen gehoord. Als we het investeringsklimaat zouden richten op woningcorporaties bijvoorbeeld, dan denk ik dat zich dat alleen maar theoretisch rond rekent. Daar hebben we het eerder ook over gehad. Ik heb in mijn brief heel bewust «theoretisch» geschreven, omdat ik niet geloof dat deze theorie waar wordt. Ik heb u eerder gezegd dat ik niet met mijn handen in mijn zakken toekijk hoe iets misgaat. Dan haal ik mijn handen uit mijn zakken en ga ik bekijken hoe ik daarin iets kan betekenen. Ik ben van mening dat wij daarin iets te doen hebben.
Tegelijkertijd ben ik ook van mening dat de woningcorporaties daarin zelf ook nog een stap kunnen zetten. Ik wil het gesprek aangaan, en ben dat ook aan het doen, over de vraag wat de corporaties zelf kunnen doen. Daar zit ook vermogen en zij hebben het vermogen om te kijken of alle mensen de huur betalen die passend is bij de woning et cetera. Dat is nadrukkelijk iets waar ik naar kijk.
Tegelijkertijd moet het Rijk ook iets doen, want ze kunnen het niet in hun eentje oplossen. Ik hoor dus al uw opmerkingen in alle debatten en die neem ik allemaal mee in mijn bredere analyse. Ik probeer voortduren vanuit «enerzijds/anderzijds» hiernaar te kijken. Enerzijds hebben de corporaties iets te doen. Anderzijds heeft het Rijk iets te doen. We hebben de private verhuurders nodig. Zij hebben 1,2 miljoen woningen in beheer. We moeten daar echt niet lichtzinnig over denken. Dus ja, we moeten bekijken of het juiste klimaat te creëren is, en ondertussen moeten we blijven bouwen. Als er uiteindelijk voldoende huizen gebouwd zijn, gaat dat iets doen met de WOZ-waarde. Dat gaat iets doen met de huur. Dat gaat iets doen met de koopprijzen. Dus we hebben het allemaal te doen.

Als dat voor mevrouw Steen een blik is in hoe ik kijk naar het investeringsklimaat, dan ga ik daarna verder met een interruptie of met mijn mapje.

De **voorzitter**:
U gaat verder met een aantal interrupties, want ik heb ook nog staan Van Leijen, Nobel en Beckerman. Als eerste Van Leijen van D66.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ik kom eerst even terug op wat de Minister zegt over de woningcorporaties en de nationale prestatieafspraken over 30.000 woningen per jaar. Ik deel de conclusie die de Minister uitspreekt. Ik heb het ook gelezen in de taskforcebrief. Theoretisch komt het uit, maar in de praktijk kan het eigenlijk alleen met een vrij vergaande vorm van solidariteit, en gaat dat waarschijnlijk niet vliegen. Fijn dus dat u daarover met de sector in gesprek bent. Dat waardeer ik erg. Over de middenhuur in Europa; dat dossier ken ik inderdaad vrij goed, met een historisch verleden. Ik snap heel goed wat de Minister hier zegt. Er wordt snel naar gekeken in de zin van: goh, dat is simpel, het uitbreiden van borging. Maar dat is het niet. Zeker niet als je ook de vermogensscheiding eraf wilt halen. Dat hoor ik de Minister namelijk ook zeggen en daar ben ik erg positief over. Het is dan best een forse uitbreiding van de Woningwet, dus alle begrip daarvoor. Dan juli 2028: ik zou de Minister willen vragen of er een manier is waarop het toch net nog wat sneller kan. Als wij daarin flinke stappen kunnen zetten en als dat versneld kan worden, zou dat heel erg helpen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik zou ook graag willen dat dergelijke initiatieven veel sneller worden ingevoerd dan soms volgens de tijdslijnen gebeurt. Zo heb ik me er onlangs door laten verrassen dat een spoedwet zomaar twee jaar kan duren. Inmiddels raak ik een klein beetje gewend aan de langere termijnen die bij dit soort activiteiten horen. Ik ga dus kijken wat ik kan doen. Ik ga ook kijken of we toch al ruimte kunnen bieden vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet. Ik zeg u toe dat ik daar dan op terugkom als we daarnaar gekeken hebben.

De **voorzitter**:
Dat is afdoende voor de heer Van Leijen. Dan ga ik naar de heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik ben het eigenlijk wel eens met mevrouw Steen, die zojuist zei: we horen continu over die taskforce en actieplannen, waarvan de Minister zei «ik kom er later op terug». Het probleem is een beetje dat we nu ook zaken bespreken. Straks gaat dit luikje dicht en wordt er verwezen naar fiscaliteit. Dan zijn we die hele grote andere knop, «regels», met elkaar vergeten, of we kunnen daar niet meer zo makkelijk iets aan doen. Ik begrijp het gewoon niet. De Minister schetst een beeld waarbij zij zegt: ik zie wat er gebeurt, de beschikbaarheid gaat omlaag, want de middenhuurwoningen worden uitgepond. Waarom is de Minister dan niet bereid om toch serieus te kijken naar concrete maatregelen, zoals de indexatie van het woningwaarderingsstelsel, de 1%? Heeft de Minister voor ogen wat de effecten zijn op het toevoegen van middenhuurwoningen als zij niet de tijdelijke huurcontracten wil toestaan? Er zijn heel veel stappen die hier in de Kamer worden aangedragen. De reactie van de Minister bevreemdt mij dan enigszins. Zij geeft aan: ik wil er eerst goed naar kijken, ik kom met actieplannen en ik ga aan de slag met een taskforce. We kunnen er nog heel lang naar blijven kijken, maar dit jaar alleen al zijn er 65.000 huurwoningen uitgepond. Mensen willen een woning en zijn best bereid – daar ben ik van overtuigd – om iets meer huur te betalen als zij wel de zekerheid hebben dat zij een woning krijgen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
De heer Nobel is een warm pleitbezorger van nog veel meer aanpassingen van de Wet betaalbare huur dan ik, dat is evident. We moeten voorkomen om nu het beeld te schetsen dat ik helemaal geen antwoorden geef, want dat is volgens mij niet aan de orde. Wat ik u en alle Kamerleden teruggeef, is dat ik begrip heb voor alle zorgen die er zijn. De complexiteit op dit dossier is dat er voortdurend een enerzijds/anderzijds is. Waar de heer Nobel pleitbezorger is van het nog wat verder verhogen van de huren, zijn er collega-Kamerleden van hem die ervoor pleiten dat ik dat vooral niet moet doen. Uiteindelijk moet ik dan kijken naar wat ikzelf vind. Ik kijk naar beschikbaarheid en betaalbaarheid. Daarvan zeg ik: van deze drie elementen kunnen we uitgaan. Daar komt de nieuwbouwopslag bij en daarnaast regelen we het voor de studenten. Ik kom in de latere beantwoording van de vragen nog terug op hoe ik naar de tijdelijke contracten kijk. Ik zeg u toe dat ik iets doe met de fiscaliteit. Ik hoop ook op enig vertrouwen dat ik doe wat ik zeg.

De **voorzitter**:
Dat is mooi. Ik ga de heer Clemminck vragen het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Clemminck

De **voorzitter**:
Als nieuwe voorzitter geef ik mevrouw Beckerman graag het woord voor een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik hoorde volgens mij de Minister ineens in een tussenzinnetje een hoge huurverhoging aankondigen voor sociale huurders. Ik hoop dat zij dit kan ontkennen. Op mijn vraag over het investeringsklimaat kwam als antwoord: er is een gigantisch tekort voor corporaties. Toen kwam ze niet met een oplossing die het kabinet voorstelt, zoals het afschaffen van de vpb. Nee, toen zei zij: ik ga het gesprek aan en ik ga aan corporaties vragen of iedereen wel de huur betaalt die bij de woning hoort. Kondigt de Minister hier nou aan dat sociale huurders de problemen van het kabinet moeten gaan betalen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Mevrouw Beckerman vraagt aan mij of ik dat in een tussenzin aankondig. Nee, dat doe ik niet. Ik heb een antwoord willen geven op een verdiepingsvraag van mevrouw Steen over het investeringsklimaat. Ik heb daarin toegelicht hoe je ernaar kijkt als het bijvoorbeeld gaat over het uitkomen van woningcorporaties die niet alleen sociale huurwoningen in beheer hebben. Ik zeg alleen dat ik vind dat als we daarin iets willen doen, het Rijk daarin een verantwoordelijkheid heeft en de woningcorporaties daarin zelf ook een verantwoordelijkheid hebben. Ik heb gezegd: als iemand in een sociale huur- of in een middenhuurwoning woont en je op een gegeven moment tot de conclusie komt dat die persoon een inkomen heeft dat veel hoger is dan bij een sociale huurwoning passend is – dit is nadrukkelijk aan de orde bij sociale huurwoningen – dan moet je daarover het gesprek voeren. Er zijn voldoende corporaties in Nederland die dat al doen. Ze doen het nog niet allemaal. Ik ben van mening dat we een passend gesprek moeten hebben over hoe dat er dan uitziet.

De **voorzitter**:
Een vervolginterruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De Minister presenteert dit als iets heel logisch. Maar de problemen bij corporaties zijn ontstaan door eerst een hele grote greep uit de kassen van de corporaties, en daarmee eigenlijk van onze huurders, door de verhuurderheffing, die ook gezorgd heeft voor een huurverhoging – dat gaat in totaal om ongeveer 13 miljard – en nu nog door de jaarlijkse winstbelasting. Gisteren is er een motie aangenomen die zegt dat buitenlandse pensioenfondsen geen winstbelasting hoeven te betalen als ze investeren in woningen. Onze sociale huurders, die geen enkel winstoogmerk hebben, moeten dat wel. Ze moeten zelfs nog een belasting betalen voor belastingontwijkende multinationals. Als dat dan tot grote problemen leidt, wat het nu doet – er is 20 miljard te kort bij corporaties – dan komt het kabinet over twee jaar met 250 miljoen, wat de problemen alleen maar vergroot. Dan is het enige antwoord: dan gaan we de corporaties vragen om de huren omhoog te gooien. Dat is de oplossing die we keer op keer horen. Waarom komt het kabinet niet zelf over de brug? Want deze problemen worden veroorzaakt door politieke keuzes.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Mevrouw Beckerman en ik horen blijkbaar niet hetzelfde, of zeggen niet hetzelfde, of misschien is dat wel zo en trekken we nog steeds aan dezelfde kant van het touw; ik denk dat laatste. Natuurlijk kijk ik ook naar de vpb. Natuurlijk kijk ik ook naar andere maatregelen. Maar dat zijn nadrukkelijk de maatregelen die horen bij de kant van het Rijk. Het enige wat ik zeg, en ook heb gepoogd te zeggen, tegen mevrouw Beckerman, ook in een eerder debat, is: laten we kijken wat we met elkaar kunnen doen. Ik weet dat woningcorporaties geen winstgevende organisaties zijn, dus ik vind ook dat we daarnaar moeten kijken. Ik vind alleen dat je als samen naar een oplossing zoekt, het gerechtvaardigd is dat je dan ook allebei kijkt naar wat je kan doen om gezamenlijk het probleem op te lossen. Nederland heeft namelijk meer problemen dan alleen de woningbouw. Daar is een bepaald budget voor beschikbaar, dus we zullen met elkaar naar oplossingen moeten zoeken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat klinkt heel erg leuk, maar de huurders hebben dit probleem niet veroorzaakt. De sociale huurders betalen ook al een groter deel van hun inkomen aan wonen dan bijvoorbeeld woningeigenaren. Van dat grotere deel van hun inkomen gaat ook nog eens een deel naar de staatskas, via de winstbelasting. Dat is natuurlijk een bizarre gedachte, want die corporaties maken geen winst. Dat bevreemdt mij. De Minister komt wel met oplossingen waarbij huurders de wooncrisis betalen, maar komt niet met een oplossing voor hoe het Rijk nou gaat zorgen voor een oplossing van dit grote probleem, dat er nu al toe leidt dat woningbouwplannen niet door kunnen gaan doordat corporaties te weinig geld hebben. Het is niet de schuld van huurders, wel de schuld van de politiek. Wat is dan iets wat het Rijk, de Minister, gaat doen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik betreur het dat de discussie een enerzijds-zonder-anderzijdskarakter begint te krijgen, want ik heb niet tegen mevrouw Beckerman gezegd dat er alleen maar het ene is en het andere niet. Ik heb ook zeker niet gezegd dat mensen die in de sociale huur zitten en het bedrag betalen dat passend is en daarbij hoort, een hoger bedrag moeten gaan betalen. Dat zijn allemaal woorden die ik helemaal niet heb gezegd. Ik vind het dus jammer dat de discussie die wending krijgt. Ik ga dus weer terug naar mijn eigen verhaal. Mijn eigen verhaal is dat er iets moet gebeuren met de woningcorporaties. Dat weten zij en dat weet het Rijk ook. Dat moeten we in gezamenlijkheid doen. Aanstaande vrijdag krijgt u een brief met de duiding van de tekorten van de corporaties. Die had ik u eerder al

toegezegd, maar die ontvangt u aanstaande vrijdag. Ik vind dat dit een problematiek is waar we met elkaar over in gesprek moeten. Met «met elkaar» bedoel ik: met het Rijk en met de corporaties. Dat doen we met Aedes. We moeten kijken naar hoe we allebei iets bij kunnen dragen om deze problematiek te duiden en hoe we daar vervolgens ook oplossingen voor krijgen. Dat kán samen.

De **voorzitter**:
Dank voor de antwoorden. Dan geef ik het voorzitterschap weer over aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan sta ik een interruptie toe van Kamerlid De Hoop namens PRO.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Voorzitter, ik zou nog even bij u willen checken hoeveel interrupties ik nog heb in de termijn waarin we zitten. Dan hou ik daar rekening mee in de vragen die ik stel.

De **voorzitter**:
U heeft er drie gehad, maar u heeft er ook nog drie.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Helder. Ik was nog benieuwd naar de toezegging die de heer Van Leijen net kreeg over de geborgde financiering voor corporaties voor de middenhuur, omdat toen wij en andere collega's daar eerder voorstellen voor deden, de Minister best scherp zei dat dat gewoon niet lukt voor 2028. Nu zegt de Minister toe aan de heer Van Leijen erop terug te komen om te kijken of dat toch niet eerder kan. Dat begrijp ik niet helemaal, omdat de Minister daar in haar beantwoording best wel scherp over was. Toen wij dat voorstel deden, bijvoorbeeld via die motie, zei zij dat dat niet mogelijk was. Ik zit dus even te kijken waar het 'm dan in zit. De Minister heeft eerder namelijk wel moties die hierover gingen naast zich neergelegd.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel voor deze vraag. Ik heb net toegezegd dat ik ga kijken op welke manier dit kan. Dat is voor mij wezenlijk iets anders dan wanneer ik van de heer De Hoop of van welk lid dan ook daar een motie over krijg, waarna ik moet toezeggen dat ik dat ga doen. Zo'n motie is voor mij wezenlijk iets anders dan wanneer ik de vraag krijg: wilt u kijken of er toch nog iets mogelijk is om dat voor 1 juli 2028 te gaan doen? Als ik ook uw verzoeken daarmee inwillig, is dat alleen maar prettig. Hoe meer verzoeken waar ik ja op kan zeggen, hoe beter. Dat doe ik natuurlijk graag. Voor mij zit het verschil dus in de manier waarop de vraag gesteld is en welke toezegging ik dan doe. Ik heb nu de toezegging gedaan dat ik ga kijken. Ik hoor u. Ik heb u eerder ook gehoord. Ik heb anderen ook gehoord. Ik ga er echt iets mee doen en ik ga kijken wat er wél kan. Daar zal ik u over informeren.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Helder. Fijn dat de Minister daar actief naar gaat kijken. Ik denk dat dat heel behulpzaam is. Over dingen die misschien eerder kunnen: het regeerakkoord heeft vanaf 2028 dus inderdaad geld vrijgemaakt om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten, door stapsgewijs dingen met die vpb te doen. Is er ook nagedacht of dat geld, dat vanaf 2028 ingeboekt is, niet naar voren gehaald kan worden? Het geld staat al

op de begroting verder ingeboekt. We zien nu al problemen met de betaalbaarheid. Wordt daar ook over nagedacht en is het een optie voor deze Minister om toch bijvoorbeeld dit jaar al bij de begroting te kijken of we daar niet al een eerste stap kunnen zetten?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Een terechte vraag. Dat zijn ook vragen die ik zelf intern stel om te kijken of er al reeksen zijn die naar voren kunnen op bredere problematiek dan alleen maar deze. Ik zeg nooit nee tegen ergens naar kijken om te zien of er ergens iets mogelijk is. Het moet wel passen binnen de begrotingsregels. Het moet ook passen binnen de afspraken die we daarover met het Ministerie van Financiën maken. Als ik namelijk een te grote toezegging doe, dan moet die ook uit de eigen begroting kunnen komen en moet die ook eerder naar voren te halen zijn. Ik kan dus zeker tegen de heer De Hoop zeggen dat ik hiernaar ga kijken. Ik wil graag de problemen oplossen. Ik probeer ook in elk debat naar voren te brengen dat ik zoek naar handelingsperspectieven om ervoor te zorgen dat mensen gewoon een dak boven hun hoofd hebben. Tegelijkertijd moet ik dit wel in een bredere context blijven beschouwen, om te kijken of dit dan inderdaad het medicijn is dat bij de pijn hoort.

De **voorzitter**:
Ik ga heel even ... Meneer De Hoop, misschien help ik u hiermee. We proberen toezeggingen altijd goed te noteren. De Minister heeft het hier over de vpb bij corporaties. Dat willen we noteren als toezegging. Is dat onderdeel van de brief die vrijdag komt met de duiding van de tekorten of van de contourenbrief die voor de zomer komt over fiscaliteit? Het is altijd handig om even te weten wanneer de Minister daarop terug kan komen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik moest even zeker weten dat ik geen toezeggingen doe die we niet waar kunnen maken. De vraag van de heer De Hoop kan meegenomen worden in de brief van aanstaande vrijdag. De vraag van de heer Van Leijen wordt meegenomen in het antwoord na de zomer. Nee, in de contourenbrief van voor de zomer, hoor ik naast me. Sorry. Die komen dus voor de zomer en aanstaande vrijdag al.

De **voorzitter**:
Helder. De vraag over de vpb bij corporaties wordt vrijdag meegenomen in de brief met de duiding van de tekorten bij corporaties. De vraag van Van Leijen over de middenhuur wordt voor de zomer meegenomen in de contourenbrief over fiscaliteit. Oké. Dan ga ik ruimte geven ... Ik zeg het verkeerd, hoor ik. Het gaat niet over de contourenbrief over fiscaliteit, maar over de contourenbrief over de middenhuur. Helder. Helemaal goed. Dan ga ik naar de heer Clemminck van JA21 voor een interruptie.

De heer **Clemminck** (JA21):
Kent u het verhaal van de aangekondigde teleurstelling? Dat lijkt de taskforce wel te gaan worden in september. Ik hoor de Minister zeggen: ik wil er een integraal verhaal van maken en niet alleen maar met individuele instrumenten gaan schaken nu. Tegelijkertijd hoor ik in het verhaal van de Minister ook wel allerlei momenten waarop zij zegt: dit wil ik eigenlijk niet doen. Er kwam rood licht voor de CPI plus 1% als het gaat om de WWS. Op mijn eigen vraag of de WOZ-cap niet iets sterker kan, was het antwoord nee. Ik hoor tussen de regels door ook dat de Minister niks ziet in het intrekken van de Wet betaalbare huur. Als de Minister eigenlijk wel weet wat ze niet wil, ben ik wel benieuwd wat er nog overblijft van de brief van de taskforce van september. Ik ben benieuwd of de Minister toch alvast kan aangeven – dat mag nu, maar dat mag ook per

brief – wat bij haar blijkbaar al rode seinen zijn, zodat we dat in ieder geval niet hoeven af te wachten in de taskforcebrief van september.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Als iets een rode vlag of een rood sein wordt, is dat iets wat we hier natuurlijk nadrukkelijk met elkaar gaan bespreken. Ik denk dat ik per debat dat we met elkaar voeren – we voeren er best wel veel, soms wel vier op een dag – heel helder aangeef wat voor mij wel en niet een rode vlag is. Bij dit debat, over de Wet betaalbare huur, zeg ik dat ik drie maatregelen zie, plus de twee die ik extra heb aangekondigd. Dat is het pakket van mijn zijde. Daar kan uw Kamer een ander oordeel over hebben. Dan is dat wat het is en dan ga ik me daar natuurlijk naar voegen. Maar vanuit mij is dit een pakket aan maatregelen dat passend is bij de vooraankondiging in het coalitieakkoord, dat ik ook gewoon uitvoer, dat ik kan uitleggen en dat ik kan verantwoorden. Ik vind dat we er op die manier voor zorgen dat beschikbaarheid en betaalbaarheid in balans komen. Bij elk debat dat we voeren, ben ik meer dan bereid om aan te geven wat ik niet en wel wil. Dit debat gaat over wat ik wel wil. Dat heb ik opgeschreven en daar voer ik heel graag het gesprek over met u.

De heer **Clemminck** (JA21):
Het al dan niet verhogen van het WWS met de CPI plus 1% kan best wel wat betekenen in het rendement van verhuurders en kan dus ook iets betekenen voor de discussie over fiscaliteit, waar je dan wel in september op komt. Die dingen kunnen dus niet los van elkaar gezien worden. De Minister benadert dat ook in zijn integraliteit.
Dan stel ik nog even concreet de vraag of de Minister in de taskforce richting september bijvoorbeeld zo'n maatregel, zo'n instrument als de verhoging met de CPI plus 1%, wel meeneemt en doorrekent. Dan kan ze ons misschien in september vertellen waarom ze wel of niet voor deze maatregel heeft gekozen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Wat betreft de maatregel waar de heer Clemminck mij naar vraagt, hoef ik niet te wachten tot september, want als ik die maatregel doorreken, vind ik die een te grote impact hebben. Als u dat van mij op schrift wil hebben, dan wil ik u best een brief doen toekomen over wat de consequenties zijn van deze maatregel, maar ik kan nu vast aangeven dat er vanuit mij een rode vlag is.

De **voorzitter**:
We zijn het even aan het noteren als toezegging. De toezegging is dus dat er een brief komt over de doorrekening van CPI plus 1%. Dat gaat over de huurverhoging. Daar moet ook altijd een datum bij.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat kan voor de zomer.

De **voorzitter**:
Voor de zomer; staat genoteerd. Is dat voor u afdoende, meneer Clemminck? Ja. Volgens mij zijn we dan door de interrupties heen en kan de Minister verder naar het blok maatregelen en evaluatie.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dan gaan we inderdaad door met het volgende mapje. Ik begin met de vraag van de heer Flach over tijdelijke contracten voor studenten en of dat per wet of per AMvB geregeld wordt. Hij vroeg mij of ik een voorstel heb voor hoe dat zou kunnen. In mijn brief van 20 april heb ik u gevraagd of u hier welwillend naar wil kijken. Ik realiseer me dat ik u vraag om terug te komen op iets wat in een eerdere samenstelling van het kabinet tot stand

is gekomen. Ik ga niet over het hoe. Ik kan alleen de vraag aan u stellen of u zich hier met elkaar een mening over wil vormen. Natuurlijk ga ik het respecteren als u zegt: het moet per wet. Dan betekent het dat het nog twee jaar duurt. Maar dat laat ik aan uw Kamer.
Dan de vraag van mevrouw Steen over de betrokkenheid van studentenorganisaties. Daarover kan ik zeggen dat er heel wisselend naar gekeken wordt. Er is met LSVb geschakeld over deze maatregel. Die zijn tegen elke versoepeling ten aanzien van studenten en dus ook tegen deze. Zij zijn er überhaupt tegenstander van om studenten een uitzonderingsgroep te maken op de Wet vaste huurcontracten. Tegelijkertijd zien ze ook dat er een tekort is aan studentenkamers en dat er iets moet gebeuren. Zij zien ook de uitponding. Zij geven eigenlijk aan: wij zijn tegen, maar wij zien wel dat er iets gebeurt wat eigenlijk ook onwenselijk is. De studentenhuisvesters zijn wel voorstander van deze maatregel. Dat geldt ook voor het Landelijk Platform Studentenhuisvesting. Zij denken dat deze maatregel gaat helpen tegen het uitponden van studentenwoningen. Aangezien de particuliere verhuurders bijna de helft van de studentenhuisvesting in Nederland verzorgen en zij momenteel veel uitponden, acht ik het van belang om deze maatregel wel door te voeren. Als ik dit via een besluit wil kunnen regelen, heb ik de steun van uw Kamer nodig. Anders wordt het een wet. Dat ga ik dan natuurlijk ook gewoon doen.
Dan een additionele vraag van mevrouw Steen over de studentenwoningen buiten de traditionele studentensteden. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting zijn tot 2030 afspraken gemaakt met maatschappelijke organisaties, gemeentes en studentenhuisvesters over het bouwen van voldoende woningen voor studenten. Dat gaat niet alleen over de studentensteden, maar ook juist over de plaatsen eromheen. Dat moet wel, want de totale opgave is 60.000. De vanuit het ministerie aangestelde studentenhuisvestingsregisseur helpt de regio's om afspraken te versnellen. Ik heb ook een eerste keer bij hen gezeten om te kijken wat zij van mij nodig hebben om hierin tempo te kunnen blijven maken. De inzet is om flink in te gaan zetten op woningdelen, het hospiteren eenvoudiger te maken en bestaande gebouwen te transformeren, om die voor studenten beschikbaar te maken. In de woondeals maken we afspraken over de bouwopgave voor studenten. Er is een motie van januari die oproept tot het oprichten van een ondersteuningsteam voor deze gemeenten. Hoe daar invulling aan te geven wordt meegenomen in de tussenevaluatie van het landelijk actieplan.
Dan de vraag van de heer Flach over de huurverhoging voor de rijksmonumenten: er is al die 35%; is dit dan nog nodig? We zien geen verband tussen het SEO-onderzoek en deze maatregel. We zien wel dat kleine rijksmonumenten doorgaans een lage basishuur hebben en hele hoge onderhoudskosten. Dat knelt. Ondanks die 35% voor onderhoud is dat nog niet genoeg. Tegelijkertijd zijn dit vaak hofjes, hebben deze monumentale panden een goede ligging en is de gewildheid groot. Om ervoor te zorgen dat dit soort woningen beschikbaar blijven voor huurders, hebben we ervoor gekozen hier toch iets aan te doen.
Dan kom ik bij de vraag van de heer Clemminck over meer doen dan de WOZ-prijsopslag. Ik vind het inderdaad niet verantwoord om dat op dit moment te doen. De door mij voorgestelde maatregel zorgt ervoor dat de locatie volledig doorwerkt in de huurprijs, terwijl de woning wel een middenhuurwoning blijft. Verder ingrijpen zorgt of voor liberalisaties of voor nog hogere huurprijzen. Dat vind ik niet passend.
Dan kom ik bij de vraag van de heer Grinwis over de WOZ-prijsopslag. Ik wil heel graag de bedoeling van de WOZ-cap in stand houden. Ik ben alleen op zoek naar ruimte om daar toch iets in te kunnen bewegen. De essentie van de WOZ-cap blijft overeind, dus de woningen blijven middenhuurwoningen en er is een gereguleerde huurprijs. Dat zorgt voor huurbescherming voor de huurders. Het is ontzettend vervelend voor nieuwe huurders, die dus in één keer te maken krijgen met de hogere

huur, maar ik wil wel blijven benadrukken dat het voor de zittende huurders de maximale huurverhoging is die jaarlijks toegekend mag worden. Dat weten de bewoners die hun huurcontract daarop zijn aangegaan ook.
Dan kom ik bij de vraag van de heer Flach over de nieuwbouwopslag: waarom vier jaar? Hij was vier jaar. Door hem gewoon nog een keer vier jaar door te trekken zorgen we voor in ieder geval enige mate van consistentie. Als u echter vindt dat dat een andere termijn zou moeten zijn, dan wil ik daar zeker met u van gedachten over wisselen.
Dan kom ik bij de vraag van de heer Clemminck en de heer Mooiman over het naar voren halen van de evaluatie. Ik vertel de heer Clemminck en de heer Mooiman niks nieuws als ik zeg dat de evaluatie al van vijf jaar naar voren is gehaald. Tegelijkertijd zijn wij al bezig om alles klaar te zetten, zodat die evaluatie van start kan gaan. Maar zoals ik in mijn opening zei, leidt de Wet betaalbare huur tot enig debat over de vraag: is het genoeg of niet; werkt de wet voldoende door? Dat moet wel heel zorgvuldig. Dat verdient u. Dat verdienen de mensen om wie dit uiteindelijk gaat. We zijn in de voorbereidingsfase. We gaan hiermee door. Ik heb u toegezegd dat u de evaluatie in de zomer van volgend jaar krijgt. Het is ook nodig dat we voldoende data ophalen. We moeten ook met al die gemeentes gaan praten. Dit is echt een hele grote klus. Daarom staat er idealiter altijd vijf jaar voor dit soort evaluaties, want dan heb je én voldoende data én de tijd om dat heel zorgvuldig te doen. Het blijft voor mij dus staan op 1 juli, want alles wat ik voor 1 juli doe, heeft de potentie dat het ten koste gaat van de kwaliteit van de evaluatie. Ik denk dat dat onwenselijk is.
Tot slot de laatste vraag in dit mapje, van de heer Flach. Hij vroeg of ik bereid ben om het WWS breed te evalueren. Zoals gezegd: de evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt 1 juli opgeleverd en de voorbereidingen zijn in gang gezet. Als onderdeel van deze evaluatie worden ook delen van het WWS geëvalueerd. Delen daarvan worden dus gewoon meegenomen in de evaluatie.
Dat was dit mapje, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Twee mensen hebben zich aangemeld voor interrupties. Ik wijs de Kamer erop dat het debat een eindtijd heeft van 16.00 uur, dus ik vraag u nogmaals en met klem om de interrupties kort te houden. Als eerste had de heer Van Leijen van D66 zich aangemeld.

De heer **Van Leijen** (D66):
Ja, inderdaad voor een korte interruptie. Ik hoor de Minister over hospitaverhuur. Op dat gebied zie ik ook heel veel potentie. Er komt natuurlijk nog een wetsvoorstel over hospitaverhuur, dus mijn vraag is eigenlijk heel simpel: wat zou de kortst mogelijke termijn zijn waarop het wetsvoorstel naar de Kamer zou kunnen komen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Daar moet ik in tweede termijn op terugkomen of straks als ik het antwoord eerder hoor, als de voorzitter dat goedvindt.

De **voorzitter**:
Ja. Mag ik naar het lid De Hoop, meneer Van Leijen, of wilde u nog een vervolgvraag stellen? De heer De Hoop, PRO.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik wil toch even specifiek inzoomen op de studenten, want ik snap eigenlijk gewoon niet waarom die maatregel getroffen wordt, om twee redenen. Ten eerste staat in de probleemanalyse van de Minister niets over de tijdelijke contracten voor studenten, maar heel veel studenten hebben gewoon een campuscontract. Dat betekent dat zij de woning

moeten verlaten als zij niet meer ingeschreven staan. Ik snap dus niet zo goed wat de toegevoegde waarde is van het verruimen van de mogelijkheid voor tijdelijke contracten voor studenten. Daarbij komt dat ik van de studentenbonden hoor dat ze daar ook niet in gekend zijn. Ook het landelijke platform voor studenten, de LSVb, zegt dat. De Minister zei net echter in haar antwoord richting mevrouw Steen dat dat wel zo zou zijn. Misschien kan ze daar dus ook nog iets meer over zeggen, maar het belangrijkste deel is het doel. Wordt dat nou echt behaald met deze verruiming van de mogelijkheid voor tijdelijke contracten voor studenten?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Het is natuurlijk altijd vervelend als ik zeg dat er met mensen is gesproken waarvan de heer De Hoop zegt dat dat niet zo is. Dus ik stel voor dat ik check of die gesprekken inderdaad hebben plaatsgevonden, maar mijn uitgangspunt is dat die inderdaad hebben plaatsgevonden. Ik heb net in de beantwoording van de vraag van mevrouw Steen aangegeven dat er een wisselend beeld van is of dit inderdaad iets gaat doen aan het probleem dat we met elkaar proberen op te lossen. Er zijn dus voorstanders en tegenstanders, die zeggen dat dit wel of niet iets gaat doen. Voor mij staat voorop dat we er in ieder geval ... Ik weet niet of de heer De Hoop toen al binnen was, maar ik heb aangegeven dat ik het een weeffout vind in de wet dat we studenten niet tegelijkertijd hetzelfde level playing field hebben gegeven onderling. Wat mij betreft is de inzet op het gebied van studenten dat het voor alle studenten op dezelfde manier werkt en dat het dus niet uitmaakt of iemand woont in de stad waar hij of zij studeert of dat iemand buiten die stad woont. Wat mij betreft is dit dus enerzijds een inzet om ervoor te zorgen dat er een gelijk speelveld is en anderzijds om ervoor te zorgen dat de belasting die het de verhuurder geeft, namelijk dat hij of zij moet uitzoeken waar deze ingeschreven of woonachtig is, verlicht wordt. Dat leidt tot een versimpeling van het proces. Daar ben ik altijd een voorstander van.

De **voorzitter**:
Helder. Meneer De Hoop, bent u klaar met uw interrupties? U heeft er nog één, een korte, staat hier.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik zou de Minister toch ter overweging willen geven om het niet te doen, omdat het best wel onduidelijk is of dit überhaupt een toegevoegde waarde heeft. Het kan zijn dat de Minister toch zegt: laten we het eenvoudiger maken. Wat mijn fractie betreft zou je helemaal geen ruimte voor tijdelijkheid voor studenten moeten hebben. Als dit de lijn van de Minister is, zou ze ook kunnen zeggen: misschien moet ik überhaupt heroverwegen dat studenten die niet in de gemeente wonen waar ze studeren, tijdelijke contracten kunnen krijgen. Het is niet zo dat die redenering maar één kant uit kan gaan, dus ik zou de Minister willen vragen om toch nog een keer te heroverwegen of dit een verstandige maatregel is op het gebied van studenten.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel. Inmiddels heb ik de bevestiging dat we inderdaad met de studentenorganisaties hebben gesproken. De heer De Hoop vraagt mij of ik het toch nog een keer wil overwegen. Ik heb alle mitsen en maren enerzijds en anderzijds bekeken. In het hele woonvraagstuk zijn er alleen maar enerzijds en anderzijds; dat geldt ook hiervoor. Met mijn inzet wil ik graag vasthouden aan wat ik hierover heb opgeschreven.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Nog even over de motie over studentenhuisvesting buiten de studentensteden. Ik wil even kijken of ik de Minister nou goed begrepen heb. Ik

dacht namelijk dat ik haar hoorde zeggen: ik ga nadenken over dat ondersteuningsteam en ik zal u daar bij het actieplan over rapporteren. De motie roept echter op om het nu te regelen en niet pas op het moment dat we het actieplan gaan actualiseren, en het vervolgens in het actieplan te verankeren. Mijn vraag is dus: is de Minister nou bezig met het inrichten van het ondersteuningsteam om ervoor te zorgen dat de informatie-uitwisseling nu op gang komt? Mijn tweede vraag daarbij is: wanneer krijgen we dan de actualisatie van het actieplan?

De **voorzitter**:
Het moet wel iets korter.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Toen ik bij de laatste zin van mijn beantwoording was, zag ik mevrouw Steen al en dacht ik: ik weet niet of wij precies hetzelfde zeggen. Wij zeggen precies hetzelfde op basis van uw vraag. Het wordt ingezet. Tijdens de evaluatie nemen we dit mee. Daar rapporteren ik u over. We doen het dus, maar ik moet wel weten of het werkt. De werking ervan is onderdeel van de evaluatie. Daar rapporteren we gewoon over.

De **voorzitter**:
Mevrouw Steen, het moet echt wel kort.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Maar wanneer komt de actualisatie van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting dan naar de Kamer?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Die komt in het najaar van dit jaar.

De **voorzitter**:
Kijk, dit zijn mooie korte vragen en korte antwoorden. Minister, u kunt vervolgen met het blokje overig, als ik het goed heb.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat klopt. Voordat ik daaraan begin, kan ik antwoord geven aan de heer Van Leijen op zijn vraag wanneer de hospitawet komt: die komt nog voor het aanstaande zomerreces uw kant op.
Dan ga ik door met het laatste mapje; dat is overig. Wat er in dat mapje zit, is echter niet minder belangrijk. Ik begin met de vraag van de heer Flach, de heer Nobel en de heer Clemminck of ik ruimte zie om tijdelijke contracten breder toe te staan en of ik dit wil onderzoeken. Met de Wet vaste huurcontracten zijn vaste huurcontracten in Nederland de norm. Alleen voor groepen huurders die zijn opgenomen in de AMvB geldt hiervoor een uitzondering. Daarbij eindigt een eventueel tijdelijk contract wel op de afgesproken datum. Dat aanpassen of verruimen vraagt om een wetswijziging. Maar ook ik zie dat het huidige stelsel links en rechts knelt. Daarmee bedoel ik niet politiek links en rechts, maar de manner of speech links en rechts. De lijst met doelgroepen wordt met enige regelmaat ter discussie gesteld. Dan wordt er gevraagd of er nog een doelgroep bij kan. Dat maakt het stelsel complex en niet eenduidig. Ook zie ik dat de uitzondering voor de korteduurverhuur, de short stay, substantieel oneigenlijk wordt gebruikt, terwijl daarbij dan weer geen huurbescherming geldt. Tegelijkertijd ontvang ik ook signalen dat het in de praktijk vastloopt als we niks doen. Om die reden wil ik verkennen hoe het stelsel zo kan worden ingericht dat passende tijdelijke contracten wél mogelijk zijn, maar dan wel onder de voorwaarde dat er huurbescherming op zit voor deze categorieën. Ja, ik wil dus verkennen hoe ik dat ga doen. Ik kom er dan in september op terug wat de uitkomsten van die verkenning zijn.

De **voorzitter**:
Zit dit weer in het actieplan van de taskforce of is dit een aparte toezegging?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Nee, deze wordt geborgd in de brief van de taskforce. Ik verken, ik hoor uw oproepen, ik zie de complexiteit en ik kijk daar dan ook niet van weg, maar ik vind het wel belangrijk om alvast te zeggen dat ik vind dat daar huurbescherming aan gekoppeld moet zijn voor de huurders.

De **voorzitter**:
Er is een interruptie van de heer Nobel. Meneer Nobel, ook aan u het verzoek om ze kort te houden.

De heer **Nobel** (VVD):
Dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik zal kijken naar de aangehouden motie en bedenken of de Minister dan namens de Kamer ook een richting mee kan geven om dat verder te bekijken. Ik denk dat dat behulpzaam is. Ik denk ook dat het echt noodzakelijk is dat de markt een ventiel krijgt voordat we box 3 hebben opgelost.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik denk niet dat ik een vraag hoorde, maar alleen een aanmoediging. Die neem ik graag aan. Ik houd ervan aangemoedigd te worden.

De **voorzitter**:
Vervolgt u de beantwoording. Dat was een aanmoediging.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat was een aanmoediging; heel goed. Dan ga ik door met de vraag van de heer Flach over tijdelijke contracten voor de pastorieën. Dat is nou net zo'n uitbreiding van de doelgroepen waar ik het zojuist over had. Dit moet eigenlijk via een wet, maar ik heb gezegd dat ik daarnaar zal kijken, dus ik stel voor dat ik dit onderdeel maak van het antwoord dat ik hiervoor heb gegeven. Er zijn zo veel extra doelgroepen mogelijk, dus in de bredere verkenning die ik zojuist heb toegezegd, maak ik dit onderdeel van het vraagstuk.
Tot slot heb ik nog een vraag van de heer Nobel over doelgroepen toevoegen aan de AMvB tijdelijke huurcontracten. Hij vroeg of ik daar iets over wil toezeggen. Ik zei zojuist ook al dat ik die vragen krijg, dus wat mij betreft ga ik dit snel verkennen en zorg ik dat dit in september onderdeel is van ons bredere antwoord.

De heer **Nobel** (VVD):
Op dat laatste punt vroeg ik me nog af of de Minister misschien al iets in de AMvB kan doen. Dan hoeft dat niet te wachten op die hele wet. Ik ben dus wel benieuwd of de Minister daar sneller op kan acteren dan op de tijdelijke huurcontracten, omdat die generieker zijn. Dat hoor ik namelijk een beetje in het antwoord van de Minister, maar misschien heb ik dat verkeerd begrepen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik zou willen voorstellen aan de heer Nobel dat ik met het verkennen – daarmee wacht ik natuurlijk niet noodzakelijkerwijs tot september – uitzoek wat er al wel kan en onder welke voorwaarden, en dat ik u dat terugkoppel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, Minister. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn. We hebben nog elf minuten. Ik ga ruimte geven voor een

korte tweede termijn, maar ik verzoek de leden om daar geen lange beschouwingen van te maken en zich te beperken tot een laatste vraag of opmerking. Anders lopen we namelijk uit. Ik kan niet langer voorzitten dan tot 16.00 uur. We zien de Minister vandaag ook nog terug in andere debatten.
De heer Clemminck, JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dank, voorzitter. Dank aan de Minister voor de beantwoording in de eerste termijn. Ik had het al gezegd: de Wet betaalbare huur is eigenlijk de Wet geen beschikbare huur geworden. Ik houd het kort; ik heb nog één vraag naar aanleiding van een debat dat ik met collega De Hoop had over het rendement. In mijn eerste termijn gaf ik een aantal voorbeelden waarbij het rendement op dit moment eigenlijk maar 1% is. Ik vraag de Minister of zij 1% als rendement voor verhuurders inderdaad veel te weinig vindt en wat in haar ogen een acceptabel rendement zou kunnen zijn.
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Helder. Dank u wel, meneer Clemminck van JA21. Dan ga ik naar de heer Van Leijen, D66.

De heer **Van Leijen** (D66):
Voorzitter, dank. Ik wil graag nog een keer benadrukken hoe belangrijk ik middenhuurwoningen vind. Daar zijn zo veel mensen op aangewezen. Als je kijkt naar de situatie van voor de Wet betaalbare huur, zie je dat het eigenlijk gewoon misging. Die woningen werden in het hogere segment verhuurd tegen te hoge prijzen; dat was niet goed. Nu zien we dat die woningen massaal worden verkocht; ook dat is niet goed. Volgens mij zijn we dus met elkaar op zoek naar de juiste balans. Een deel van de oplossing zit in de Wet betaalbare huur, dus de gerichte maatregelen die de Minister voorstelt, zal mijn fractie steunen. Ik denk ook dat er verdere stappen nodig zijn op het gebied van fiscaliteit op het gebied van de middenhuur. Volgens mij is de Minister daarmee bezig. Ze zei dat ze graag wordt aangemoedigd, dus ik zou zeggen: go, Minister! Laten we het afmaken.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan ga ik naar de heer De Hoop, PRO.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Voorzitter, heel kort. Mijn fractie steunt de wijzigingen van de Minister niet. Dat is ook geen verrassing. Wij zijn nog steeds voorstander van de Wet betaalbare huur. We zien inderdaad een uitpondgolf. We zien gelukkig ook dat er heel veel nieuwe woningen bij worden gebouwd. De angst van mijn fractie is dat het beeld dat geschetst wordt, ertoe leidt dat heel veel gewone mensen zo meteen gewoon weer veel meer huur gaan betalen. De Minister heeft gelijk dat het vooral bij nieuwbouwwoningen gebeurt, maar we zien ondertussen ook dat door de hoge inflatie de huren voor mensen de komende jaren weer hoger worden. Er zijn dus gewoon best wel veel zorgen. Dat leidt gewoon tot permanente onzekerheid.
Het laatste punt dat ik wil maken, is dat de tijdelijke contracten, die hier de afgelopen week toch weer heel erg op de agenda zijn gekomen, mij hele grote zorgen baren. Het is niet voor niks dat de Kamer heeft gezorgd voor de Wet vaste huurcontracten. We zien het nu ook weer bij studenten: op het moment dat je één kleine groep een tijdelijk contract geeft, wordt dat later bijna als excuus gebruikt – sorry dat ik die woorden gebruik, Minister, maar zo voel ik het wel – of beschouwd als weeffout om dan maar voor de hele groep tijdelijke contracten te organiseren. Dat is echt een hele grote

glijdende schaal. Ik wil voorkomen dat we daar weer in belanden, dus die hartenkreet wilde ik de Minister nog meegeven.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer De Hoop namens PRO. Mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Voorzitter, dank u wel. Dank aan de Minister voor het beantwoorden van al onze vragen. Wat bij mij blijft hangen van dit debat, is eigenlijk dat we allemaal vooruit willen. We weten allemaal dat er van alles gebeuren moet. We voelen allemaal urgentie. Ik merk bij mezelf wel ... Aan de kant komt de taskforce in september met een brief. Tegelijkertijd willen we ook heel graag dingen doen met elkaar. Ik wil voorkomen dat we, als we straks, na de zomer, over de taskforcebrief gaan praten, over heel veel dingen heel weinig praten in plaats van dat we echt de verdieping zoeken. Ik gun ons in dit dossier, over huur, maar ook in al die andere dossiers over wonen, dat we verdieping kunnen vinden en maatregelen kunnen nemen, zodat we de woningbouw, zowel huur als koop, vooruit kunnen trekken. Mijn oproep is: kom dan straks in september, als de taskforcebrief onze kant opkomt ... Ik heb daar nu hele hoge verwachtingen van, want we moeten echt aan de slag en zorgen dat die huurwoningen beschikbaar blijven.
Voorzitter, dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Steen namens het CDA. Dan ga ik naar de heer Nobel van de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter, dank u wel. Ik wil de Minister bedanken voor het beantwoorden van de vragen. Ik wil de Minister er ook voor bedanken dat zij – net als een meerderheid van de Kamer, denk ik zo – toch welwillend wil gaan kijken naar wat we in ieder geval wel kunnen doen met tijdelijke huurcontracten en om, totdat ook de fiscaliteit geregeld is, ook naar de regels kijken en kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat verhuurders een normaal rendement kunnen halen, omdat anders het uitponden maar blijft doorgaan. Daar ben ik namens de VVD blij mee en optimistisch over. Tegelijkertijd zijn er een aantal stappen gezet door dit kabinet op het gebied van de Wet betaalbare huur, maar ik zal namens de VVD ook nog met andere voorstellen komen, bijvoorbeeld op het gebied van de CPI, omdat ik straks in september, als we de brief krijgen, niet teleurgesteld wil zijn omdat er fiscaal toch niet zo veel kan of dat het nog heel lang gaat duren. Dan wil ik niet dat we deze luikjes gesloten hebben. Wat de VVD betreft blijven we dus inzetten op én minder regels én een beter fiscaal klimaat. Ik zal pogen om de Minister en het kabinet daarbij te helpen.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Nobel. Ik vraag de heer Clemminck het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Clemminck

De **voorzitter**:
Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Voorzitter, dank. Ik vraag een tweeminutendebat aan, want ik denk dat het goed is om hier nog voorstellen voor in te dienen. We zitten heel erg krap in de tijd, maar mijn oproep in tweede termijn is als volgt. Ik vind dat de alternatieven, namelijk volkshuisvesting, te weinig worden meegenomen.

Ik heb toen we de Wet betaalbare huur behandelden, gepleit voor een opkoopfonds, want je ziet dat er ooit heel veel sociale huurwoningen zijn verkocht, ook bewust, en dat die nu verdwijnen. Dat vind ik een van de alternatieven die moeten worden meegewogen; dat blijft voor ons een belangrijk punt. Dat geldt ook voor de woonlastengarantie. Ik heb het voorbeeld genoemd: we regelen het wel goed voor burgemeesters, maar niet voor inwoners. Ook dat vind ik een logisch alternatief, waar over nagedacht moet worden.
Daar laat ik het bij, gelet op de tijd.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik draag het voorzitterschap weer aan u over, mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik vraag aan de Minister of zij direct kan antwoorden.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ja, dat kan ik. Ik zal dat direct doen. Ik heb een aantal dingen gehoord, maar ik wil graag beginnen met de vraag van de heer Clemminck over het rendement van 1%. Het rendement dat investeerders verlangen, hangt van verschillende factoren af, zoals het risicoprofiel van de woning als belegging, de risico-inschatting van de investeerder, de financieringsmix van de investeerder en de rente op de internationale kapitaalmarkten. Daardoor zijn de rendementseisen voor elke investeerder anders. Het is zeer complex om vanuit de overheid stellige, generieke uitspraken te doen over een passend rendement voor investeringen in woningen. Het is in de eerste plaats aan de private partijen om te besluiten welke rendement zij willen voor hun investeringen in de woningbouw. Dat is mijn antwoord op uw vraag.
Dan de hartenkreet die ik denk gehoord te hebben bij zowel de heer De Hoop als mevrouw Steen. Ik hoor die. Ik ben niet doof voor wat u zegt. Tegelijkertijd blijf ik dit vraagstuk benaderen vanuit de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Ik blijf de cijfers monitoren. Wij kijken ogenschijnlijk naar iets andere cijfers, maar ik blijf de cijfers monitoren om te zien wat het effect is. Ik heb een aantal keren tijdens dit debat gezegd: ik ben niet iemand die met de handen in de zakken gaat staan kijken hoe iets misgaat. Tegelijkertijd blijf ik ook niet met mijn handen in mijn zakken staan als iets een omgekeerd effect heeft. Op dit moment heb ik op basis van de kennis die ik nu hierover heb, voor deze inzet gekozen, maar ik zal uw zorgen niet vergeten en ook niet naast me neerleggen. Die zal ik bij al het vervolgbeleid in mijn achterhoofd horen.
De oproep van mevrouw Steen over de taskforce begrijp ik. Tegelijkertijd zitten er een heleboel afwegingen in die kabinetsbreed besproken moeten worden om te zien op welke manier de minderheidscoalitie een meerderheid kan vinden, ook bij het vraagstuk wonen. Dat kan ik gewoon simpelweg niet via de individuele debatten doen. Tegelijkertijd ben ik het helemaal met u eens: als er dan straks iets heel groots ligt, maar u maar vijf minuten per persoon heeft om erover te praten, dan is dat te weinig. Wellicht moeten we een keer met elkaar buiten deze Kamersetting om bespreken op welke manier we recht doen aan het gesprek dat we met elkaar voeren. Misschien kunnen we dat doen met een technische briefing van tevoren, zodat er wat meer duiding en uitleg gegeven kan worden door de specialisten.
Het is fijn dat de heer Nobel graag wil helpen, want op dit vraagstuk hebben we de hulp van iedereen nodig. Het is dus fijn als die er is.
Mevrouw Beckerman, ik zie u op uw horloge kijken, dus ik rond echt af. We hebben nog drie minuten, dus ik zal het kort houden. Ook u heb ik

gehoord. Het is goed om daar in een tweeminutendebat over door te spreken, maar het punt dat u nadrukkelijk noemt, wil ik graag onderdeel laten zijn van de evaluatie, dus dat nemen we daarin dan ook gewoon mee.

De **voorzitter**:
Dank u wel, Minister. Ik ga nog even de toezeggingen met u allen doorlopen. Een aantal zijn al voor aanstaande vrijdag.
– Allereerst. De Minister komt aanstaande vrijdag met een contourenbrief over de mogelijkheid op het gebied van financieringsmogelijkheden/vpb bij woningbouwcorporaties.

Overigens zeg ik alvast tegen de leden dat ik brieven die eerder al toegezegd zijn, niet opnieuw uitgebreid ga benoemen. Ik probeer dus eigenlijk alleen de brieven of de onderdelen in brieven te noemen die nieuw zijn.
– De Minister komt voor de zomer met een contourenbrief over de middenhuur.
– Er is een specifieke toezegging aan het lid Clemminck. De Minister komt voor de zomer met een brief over de doorrekening van de «CPI plus 1»-huurverhogingen en wat die zouden betekenen.

Voor de mensen thuis: dat is dus de inflatie plus één.
– De Minister komt dit najaar met de actualisatie van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.
– De Minister komt in september met een brief met daarin een verkenning naar mogelijkheden om de opties voor tijdelijke huurcontracten uit te breiden.

Dat is een element van het actieplan van de taskforce, maar dat is een oudere toezegging, dus die stond al.
Het lid Beckerman heeft een tweeminutendebat aangevraagd.
Zijn deze zo allemaal juist voorgelezen?

De heer **Van Leijen** (D66):
Een kleine nuance. Voor de contourenbrief over de middenhuur zou er gekeken worden of er een mogelijkheid is om het sneller te doen.

De **voorzitter**:
Ja, maar «sneller» is een beetje lastig te kwantificeren, dus we laten het op deze manier staan, denk ik.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Voor 1 juli 2028, denk ik.

De **voorzitter**:
Het zomerreces begint één dag eerder, dus dat is letterlijk één dag eerder, maar we zullen het op 1 juli zetten; helemaal goed. Dank u wel, allen. Ik wens u nog een fijne dag en prettige debatten toe.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Helemaal goed.

De **voorzitter**:
Dank u wel allemaal. Ik wens u nog een fijne dag toe.

Sluiting 16.00 uur.