

4

Tijdelijke verhuur bij leegstand

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen (33 436).**

De **voorzitter**:

Ik heet de minister hartelijk welkom. Van de zijde van de Kamer hebben zich zes sprekers ingeschreven. De heer Monasch komt wellicht later. De eerste spreker is de heer Paulus Jansen. Tot mijn grote vreugde heeft hij zijn spreektijd zojuist ingekort tot tien minuten.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. De standaardcontractvorm voor de huur van woonruimte is in Nederland het contract voor onbepaalde duur. Voor die contractvorm is niet zomaar gekozen. Het geluk van mensen is in hoge mate verbonden aan de buurt waarin zij wonen en de contacten die zij daar hebben. Met een contract voor bepaalde duur zou men periodiek het risico lopen dat de huur beëindigd wordt en men moet verkassen. Ook is in gebieden met een overspannen woningmarkt – die definitie is nog steeds van toepassing op flinke delen van Nederland – de positie van de huurder ten opzichte van die van de verhuurder zonder wettelijke bescherming zwak. Op een sociale huurwoning in een aantrekkelijke buurt komen in mijn woonplaats Utrecht heel veel belangstellenden af. Dan geldt dus: voor jou honderd anderen. Voor een uitzondering op het contract voor onbepaalde duur moeten goede argumenten worden aangedragen. Een woning in een complex dat binnenkort gesloopt of gerenoveerd wordt, kan een tijdelijk huurcontract rechtvaardigen mits die situatie niet langer duurt dan noodzakelijk is uit het oogpunt van een goede planvoorbereiding. Bij dat laatste punt is in dit wetsvoorstel een vraagteken te zetten. Ik kom daar straks nog op terug.

Een andere naar de mening van de SP-fractie gerechtvaardigde bijzondere contractvorm is het campuscontract voor studentenwoningen, al zou de overgangperiode na het beëindigen van de studie voor ons nog wel wat langer mogen duren. Ten slotte kan mijn fractie instemmen met het gebruik van tijdelijke huurcontracten door eigen woningbezitters die op niet-commerciële basis hun oude woning willen verhuren in afwachting van verkoop. Ook het verlengen van tijdelijke verhuur van panden zonder woonbestemming naar tien jaar is naar de mening van mijn fractie acceptabel. Om deze panden geschikt te maken voor tijdelijke bewoning moeten vaak substantiële investeringen gedaan worden die in vijf jaar niet zijn terug te verdienen. Ook is een positief punt dat hiermee, zij het tijdelijk, extra woonruimte gecreëerd kan worden voor een doelgroep die toch al tamelijk mobiel is en waarvoor het tijdelijk huurcontract minder knelt.

Daarmee kom ik op een aantal kritische kanttekeningen bij het wetsvoorstel die de SP-fractie geïnspireerd hebben tot een aantal amendementen. Allereerst zou er naar de mening van mijn fractie tegenover een tijdelijk huurcon-

tract een lagere maximumhuur moeten staan. De motivatie hiervoor is tweeledig. Ten eerste: voor wat, hoort wat. Bij een tijdelijk contract is de rechtsbescherming slechter en moeten de verhuizings- en inrichtingskosten van de huurder over een korte periode worden afgeschreven. Ten tweede: een lager huurplafond voorkomt dat verhuurders het tijdelijk huurcontract met schijnargumenten, gebaseerd op de wettelijke bepalingen, vaker gaan gebruiken dan strikt noodzakelijk is. De SP-fractie constateert dat deze trend al een aantal jaren bezig is, zeker omdat gemeenten soepel – in een aantal gevallen te soepel – zijn met het afgeven van vergunningen daarvoor. Met het amendement op stuk nr. 7 wordt dat lagere huurmaximum geregeld. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen de contractduur en de hoogte van de korting. Ik pak nog even het amendement erbij. Daarin staat dat bij een overeengekomen looptijd van langer dan vijf jaar de huurprijs ten hoogste 90% van het wettelijk maximum wordt, bij een looptijd van tussen de twee en vijf jaar 80% en bij korter dan twee jaar ten hoogste 70%. In de wetenschap dat voor woningcorporaties de gemiddelde huur als percentage van het wettelijk maximum nu ongeveer 7 is, lijkt ons dit een heel redelijk plafond.

In het wetsvoorstel wordt de maximumtermijn van tijdelijke verhuur bij sloop of renovatie verlengd tot zeven jaar. De recente praktijk van sloop- en renovatiepraktijken laat zien dat, bij een goede planvoorbereiding en procesorganisatie, niet meer dan drie jaar hoeft te liggen tussen het moment waarop het sloop- of renovatiebesluit wordt genomen en het moment waarop het sloop- of renovatieproces start. Die periode is nodig om de oorspronkelijke huurders naar een nieuwe of tijdelijke woning te laten verhuizen. Het amendement laat verhuurders twee jaar speling om tegenvallers in de planning op te vangen. Nog meer speling is onwenselijk, omdat dat een beloning zou zijn voor slecht gedrag. Uit het oogpunt van leefbaarheid moet de tijd tussen een sloop- of renovatiebesluit en de start van sloop of renovatie zo kort mogelijk zijn. Verhuurders dienen dit proces efficiënt te organiseren om de aantasting van het woongenot van hun huurders zo beperkt mogelijk te houden. De woningen worden immers vaak niet voor niets gesloopt. Niet voor niets krijgen de vaste huurders een verhuisvergoeding en een alternatieve woning aangeboden. De tijdelijke huurders die voor hen in de plaats zijn gekomen, kun je niet te lang in een slechte woning, waar renovatie of sloop in aantocht is, laten wonen. Met mijn amendement op stuk nr. 8 beperk ik de duur van tijdelijke verhuur wegens aanstaande sloop of renovatie tot maximaal vijf jaar. Wel wordt het mogelijk om direct een vergunning voor deze periode van vijf jaar te verlenen.

Tijdelijke verhuur in afwachting van sloop of renovatie raakt de belangen van overige huurders in een wooncomplex en directe omwonenden. Om deze reden is het van belang dat een aanvraag voor tijdelijke verhuur bij hen bekend is en tevens dat zij in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze te geven eer burgemeester en wethouders een besluit nemen over de aanvraag. Met mijn amendement op stuk nr. 9 worden de bekendmaking en de zienswijzeprocedure geregeld, waarbij aansluiting is gezocht bij de gebruikelijke termijnen uit het omgevingsrecht.

In het wetsvoorstel kunnen gemeenten uitsluitend nadere eisen stellen bij een vergunning voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen, niet zijnde woonruimte, en woonruimte in huurwoningen in afwachting

Paulus Jansen

van sloop of renovatie. Met het amendement op stuk nr. 11 worden de mogelijkheden voor nadere regels verruimd. De praktijk van de stadsvernieuwing laat zien dat lokaal maatwerk nodig kan zijn om de leefbaarheid tijdens een transformatieproces op peil te houden. Ter borging van de rechtszekerheid van de verhuurders wordt in het amendement op stuk nr. 11 ook geregeld dat de nadere regels moeten zijn gedefinieerd bij verordening, vastgesteld door de gemeenteraad. Op deze wijze wordt willekeur bij het stellen van nadere regels uitgesloten. Niet alleen groepen die zelf zeer mobiel zijn, komen terecht in huurwoningen met een tijdelijk contract. Het zijn steeds vaker noodhuurders, die snel een huis nodig hebben wegens bijvoorbeeld echtscheiding. Onderschrijft de minister dat het bij vrouwen met kinderen absoluut onacceptabel is dat ze na de afloopdatum van een tijdelijk contract op straat komen te staan? Waarom wordt in dit wetsvoorstel dan niet geregeld dat zij in dergelijke gevallen, behoudens wanprestatie, recht hebben op een vervangende woning? De Woonbond heeft naar onze mening terecht gewezen op de wenselijkheid om huurders van te koop staande woningen van particulieren huurprijsbeschermt te geven op basis van het woningwaarderingssysteem. Waarom heeft de minister daar niet voor gekozen?

Tijdelijke verhuur is een constructie die terughoudend moet worden toegepast en uitsluitend aan de orde is in bijzondere situaties: sloop, renovatie, verkoop en dergelijke. Het is daarom belangrijk dat de Kamer zicht houdt op de ontwikkeling van dit fenomeen, zodat zij kan vaststellen of het middel van de tijdelijke verhuur proportioneel wordt ingezet. Daarbij dienen de volgende aspecten aan de orde te komen: verdeling naar looptijd; aantal gevallen waarin vergunningen verlengd worden; onderverdeling naar regio; onderverdeling naar motief, dus sloop, renovatie of verkoop; onderverdeling naar type verhuurder, dus toegelaten instelling, commerciële verhuurder of eigenaar-bewoner, en aard van de tijdelijke huurvorm.

De voorzitter:

Ik had aangekondigd dat de heer Monasch wellicht iets te laat zou zijn, maar hij is toch op tijd. Ik geef hem het woord voor een interruptie.

De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter, het fileprobleem en het aantal ongelukken is nog steeds groot in Nederland.

Ik heb een vraag aan collega Jansen. Ik vind zijn punt sympathiek, zeker als hij het uitsplitst naar alleenstaande moeders met kinderen die in een tijdelijke huurwoning/sloopwoning zitten. Hij wil ze voorrang geven of garanderen dat ze nieuwe huisvesting krijgen. Hoe sympathiek die gedachte ook is, gaat hij dan niet voorbij aan twee dingen? A) Men wist dat het om tijdelijke verhuur ging en heeft daar bij vol bewustzijn voor getekend. B) Krijg je zo niet een soort omzeiling van de wachtlijst? Wachtlijsten zijn soms lang. Daar proberen wij alles aan te doen, maar ze blijven nog wel even lang. Je kunt een jaar in zo'n sloopwoning hebben gezeten, die wordt gesloopt en vervolgens maak je een heel korte inhaalslag en passeer je allerlei mensen die al zes, zeven jaar zitten te wachten op een woning. Hoe kijkt de heer Jansen daartegen aan?

De heer Paulus Jansen (SP):

De heer Monasch heeft gelijk dat er altijd strategisch gedrag op de loer ligt. De U-bochtconstructie om via een

tijdelijk huurcontract in de reguliere voorraad in te stromen is een punt waar wij goed op moeten letten. Ik ben ook niet voor voorkruipen, ook niet via U-bochten, maar ik heb niet voor niks het voorbeeld van die gescheiden moeder met kinderen genoemd. Die kom ik tegenwoordig steeds vaker tegen in woningen met tijdelijke huurcontracten. Sterker nog, ik kom ze tegen in woningen met gebruikscontracten. Dat is dus in wezen antikraak. Ik ben een tijd geleden op bezoek geweest in Drachten, in de buurt van waar de heer Monasch woont. Daar zaten vier vrouwen met kinderen in woningen met een gebruikscontract die de maandag daarop ontruimd zouden worden. Zij moesten voor de derde keer in twee jaar tijd verhuizen. In dit geval naar een locatie 50 km verderop. Dat is voor die kinderen, die op school zitten, altijd een crime, voor die moeders trouwens ook. Kortom, gelet op het belang van die gezinnen en het feit dat dit absoluut de primaire doelgroep is van de woningcorporatie – daar werden overigens corporatiewoningen voor gebruikt – moet daar echt iets voor geregeld worden. Ik heb overigens de neiging om te zeggen: het is beter om bij deze groep helemaal geen tijdelijk contract toe te passen.

De heer Monasch (PvdA):

Het sociale hart klopt op de goede plek. Dat geldt voor ons ook, maar dan blijft toch het punt staan dat je eigenlijk een nieuwe vorm van urgenten aanwijst. Als je logisch doortrekt wat de heer Jansen zegt en je aan die voorwaarden voldoet, dan ben je kennelijk urgent. Hij bestempelt deze groep dus eigenlijk tot urgent en misschien klopt dat sociaal gezien ook wel. Nu vindt iedereen zichzelf urgent en dit is zeker een moeilijke groep. Maar vindt de heer Jansen het niet verstandiger om met een voorstel te komen – wij zullen daar serieus over nadenken – en het via die weg goed te regelen in plaats van via deze U-bocht zulke voorrechten te creëren voor bepaalde groepen?

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik was in mijn tekst net toe aan de monitoring. Wie zit er eigenlijk in die tijdelijke huurwoningen? Hoe vaak komt dat voor? Het is de moeite waard om te bekijken hoe het fenomeen zich ontwikkelt. Op grond van mijn eigen observatie is mijn indruk dat een steeds groter deel van de populatie van woningen met een tijdelijk huurcontract niet de vrijwilligers zijn, zoals studenten die het wel lekker vinden om twee jaar goedkoper ergens te zitten, maar mensen die geen kant op kunnen. Dat vind ik een zorgelijke ontwikkeling.

De voorzitter:

Helder. Zullen wij naar uw tekst teruggaan?

De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Het is belangrijk dat de Kamer zicht houdt op de ontwikkeling van het fenomeen, zodat zij kan vaststellen of het middel van de tijdelijke verhuur proportioneel wordt ingezet. Bij zo'n monitoring zouden de volgende aspecten aan de orde moeten komen: verdeling naar looptijd, aantal gevallen waarin vergunningen verlengd worden, onderverdeling naar regio, onderverdeling naar motief, onderverdeling naar type verhuurder en aard van de tijdelijke huurvorm. Ik bepleit om dat niet alleen te doen voor tijdelijke huurcontracten maar ook voor gebruikscontracten, de antikraakovereenkomsten. Dat fenomeen neemt in corporatieland namelijk hand over hand toe, zeker in de grote steden. Ook op dat punt is waakzaamheid

Paulus Jansen

geboden. Ik krijg graag de toezegging van de minister dat hij een vorm van monitoring wil invoeren voor de ontwikkeling van tijdelijke verhuur en antikraak. Over de vorm en frequentie kunnen we het nog hebben. Zo nodig overweeg ik een motie op dit punt in te dienen.

Tot slot vraag ik de minister waarom er geen overleg is geweest met de vertegenwoordigers van de huurders bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel. De minister schrijft dat de voorgestelde wijzigingen tegemoetkomen aan de door corporaties, gemeenten en andere partijen ervaren knelpunten. Ik heb proberen aan te geven dat er aan de kant van de huurders ook knelpunten zijn bij tijdelijke huur. Het zou goed zijn als de minister dat onderkent. Ik verwacht dan ook een positief oordeel over mijn amendementen op dit punt.

Ik vat mijn betoog samen. Het wetsvoorstel bevat enkele elementen die de SP-fractie kan ondersteunen, maar moet op een aantal onderdelen ook nog duidelijk verbeterd worden. Wij zullen ons oordeel laten afhangen van het aannemen of verwerpen van de door ons ingediende amendementen en de eventuele toezeggingen van de minister.



Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Het is een grote nachtmerrie voor veel huizenbezitters: zij hebben een nieuw huis gekocht, maar raken hun oude huis aan de straatstenen niet kwijt. Dubbele woonlasten leiden tot grote geld- en kopzorgen. Veel mensen zitten nu in dit schuitje. De economische crisis maakt mensen koopschuw. In sommige gevallen kan een huizenbezitter zijn nieuwe of te renoveren huis nog niet in, omdat de oplevering langer op zich laat wachten door de crisis in de bouwsector. Een coulanter beleid voor tijdelijke verhuur kan een oplossing zijn, zolang de woningmarkt op slot zit. Huizenbezitters krijgen dan niet een duur, maar leegstand pand in hun maag. Dit pand komt vrij voor wie op zoek is naar een huurwoning.

Toch moeten wij ook niet te veel verwachten van deze maatregel. Het is een doekje voor het bloeden en geen maatregel waarmee de woningmarkt weer helemaal gezond wordt. Deze wetswijziging zie ik dan ook als een goede crisismaatregel. Als de economie weer aantrekt, zal ook de woningmarkt weer aantrekken. Het is dan juist zaak dat huizenbezitters alles in het werk stellen om hun leegstaande pand te verkopen of te verhuren via reguliere verhuur. Ik heb daarom mijn bedenkingen bij de noodzaak van deze maatregel voor de langere termijn. Mijn eerste vraag aan de minister is of hij deze maatregel als een noodoplossing ziet. Is de minister het met mij eens dat eigenaren in normale omstandigheden hun leegstaande woning wel zouden kunnen verkopen of verhuren via het reguliere circuit?

Ik heb twee amendementen ingediend die van deze wetswijziging een crisismaatregel maken. Het eerste amendement zorgt voor een evaluatiemoment binnen vier jaar. In het tweede amendement staat een horizonbepaling over uiterlijk vijf jaar. Mocht nu uit de evaluatie blijken dat het helemaal naar wens uitpakt en de crisis nog steeds aanhoudt, dan kan de horizonbepaling altijd ongedaan worden gemaakt.

Ik zie wel wat haken en ogen aan de nu voorgestelde wijzigingen. Die zitten vooral aan de zijde van de huurders. Het goede van de wetswijziging is dat meer leegstaande panden vrijkomen voor verhuur. Wie op zoek is

naar een woning, staat erom te springen. Omdat er zo veel mensen staan te springen om een woning, is de verleiding echter groot om het pand in slechte staat voor een veel te hoge prijs aan te bieden. Het geloof in de werking van de markt is hier erg groot. Enige regulering en controle zijn gewenst voor een markt die zo verstoord is als de woningmarkt. Dit moet wat mijn fractie op vier punten plaatsvinden.

Een daarvan is het vergunningensysteem. De minister ziet de gemeente als een vergunningenloket. Als aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, mag een vergunning niet worden geweigerd. De discretionaire bevoegdheid vervalt dan dus. Dit gaat voorbij aan het feit dat de lokale overheid ook verantwoordelijk is voor de veiligheid en leefbaarheid in haar gemeente. In het verslag zie ik dat de Partij van de Arbeid deze zorgen deelt. Zij vraagt zich met mij af waarom lokale overheden geen extra voorwaarden aan tijdelijke verhuur mogen stellen. Dat is een heel terecht punt, aangezien je er als gemeente voor wilt waken dat huisjesmelkers en champignon telers hun kans ruiken. Is de minister bereid om met de VNG rond de tafel te gaan zitten om te komen tot extra voorwaarden die wel mogen worden gesteld aan eigenaren, verhuurders van tijdelijk leegstaande panden?

Verder is er de huurmaximalisatie.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb gisteravond laat een amendement ingediend op stuk nr. 11. Middels dat amendement probeer ik dit te regelen. Mag ik ervan uitgaan dat de fractie van GroenLinks dat amendement sympathiek bejegt?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Als het hetzelfde amendement is, natuurlijk, ja.

De heer Paulus Jansen (SP):

Het idee is dat de gemeenteraad nadere regels kan stellen aan tijdelijke verhuur.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik moet heel eerlijk zeggen dat ik nog niet alle amendementen heb kunnen bekijken. Dit klinkt inderdaad heel erg sympathiek.

De voorzitter:

Dat is helder. Mevrouw Voortman, continueert u uw betoog?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Wij denken dat het ten aanzien van de huren een tikje naïef is om te veronderstellen dat een eigenaar zijn woning nooit voor een onredelijke prijs in de verhuur zet, omdat hij snel van zijn dubbele lasten af wil. Waar schaarste is, kan binnen no time een huurder zijn gevonden die een torenhoge prijs wil betalen. Eigenlijk zou je naar een systeem toe willen waarin de gevraagde prijs zo hoog is als de hypotheek. Zou de minister iets in deze oplossingsrichting zien, waarbij de huur gemaximaliseerd wordt op basis van de hypotheeklasten? De huurbescherming wordt ook losgelaten. Er komt een opzegtermijn van drie maanden. Daar kan ik mij op zich wel een voorstelling bij maken, want het is niet de bedoeling dat iemand zijn woning niet kan verkopen omdat er huurders in zitten, maar ik begrijp niet dat tijdelijke huurders geen beroep bij de huurcommissie mogen doen in geval van geschillen. Binnen de vrije sector is het wel mogelijk om

Voortman

binnen de eerste zes maanden een toetsing van de huur-overeenkomst aan te vragen bij de huurcommissie. Het kan zijn dat de huurcommissie dan een maximale verhuurprijs vaststelt die onder de liberalisatiegrens ligt. In dat geval is de huurwoning dus niet meer geliberaliseerd. Kan de minister uitleggen waarom deze mogelijkheid niet van toepassing is bij tijdelijke verhuur, maar wel in de vrije sector?

Tot slot het onderhoud. Huurders zijn straks ook de dupe als het aankomt op onderhoud. Over het algemeen zijn alleen kleine reparaties voor rekening van de huurder. Bij groot onderhoud komen ze voor rekening van de verhuurder. Juist in tijdelijk leegstaande panden kan de staat van een woning penibel zijn. Het gaat immers ook over panden die wachten om te worden gerenoveerd. Wanneer daaraan iets ontbreekt, is het echt onrechtvaardig om dat op het conto van de huurder te schrijven. Hoe kijkt de minister aan tegen de onderhoudsverantwoordelijkheid?

Ik sta al met al sympathiek tegenover het idee dat leegstaande panden met een beroep op de Leegstandwet makkelijker kunnen worden verhuurd op tijdelijke basis, maar ik zie dit wel echt als een crisismaatregel. Als de stagnatie uit de woningmarkt is verdwenen, moeten eigenaren hun leegstaande panden gewoon zien te verkopen of verhuren in het reguliere circuit. Bovendien moeten leefbaarheid en veiligheid vooropstaan. Gemeenten moeten ruimte hebben om huisjesmelkers en andere onzalige praktijken te weren. Voorkomen moet worden dat wanhopige huurders zijn aangewezen op panden die niet voor niks leegstaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Mevrouw Voortman legt sterk de nadruk op de situatie van tijdelijke verhuur bij de verkoop van particuliere woningen. Dat is ook een belangrijk element van dit wetsvoorstel, maar er worden in dit voorstel ook wat andere dingen geregeld, bijvoorbeeld het oprekken tot zeven jaar van tijdelijke verhuur in afwachting van sloop of renovatie. Ziet de GroenLinks-fractie ook de keerzijde van een toenemende trend dat woningcorporaties in de grote steden die periode steeds verder oprekken? Vindt zij dat ook een sluipende aantasting van de rechtsbescherming van een betrekkelijk grote groep huurders?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Omdat dit ertoe zou leiden dat huurders langer in die tijdelijke situatie zitten? Dat zou op zich wel kunnen, maar aan de andere kant willen huurders ook een dak boven hun hoofd hebben. Het is dus continu zoeken naar die balans.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Zou het niet redelijk zijn als wij zeggen dat verhuurders zich maximaal moeten inspannen om de periode tussen het sloop- of renovatiebesluit en het moment waarop zij beginnen, zo kort mogelijk te houden? Daarbij lijkt vijf jaar de SP-fractie meer dan voldoende. Wij vinden dit beter dan de termijn steeds verder oprekken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Wij willen inderdaad niet dat verhuurders misbruik gaan maken van de mogelijkheden die deze wet gaat bieden. Dat ben ik met de heer Jansen eens.

De heer **Verhoeven** (D66):

Mevrouw Voortman heeft de benadering gekozen dat dit in een crisis heel goed is. Zij benadert het onderwerp alsof het voor de verhuurders heel goed is en alsof huurders zijn aangewezen op tijdelijke, eigenlijk niet voor hen bedoelde woningen, maar ziet zij ook het mogelijke voordeel voor huurders? Het kan voor huurders ook heel voordelig zijn om van deze woningen of kantoren gebruik te maken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb in mijn verhaal aangegeven dat dit ook voordelig kan zijn voor huurders en mensen die op zoek zijn naar woning.

De heer **Verhoeven** (D66):

Maar waarom zou het na de crisis dan niet gewoon kunnen doorgaan? Dan zijn er op lokaal niveau ook nog steeds mensen die zoeken naar een woning. Waarom zou het dan opeens via het reguliere circuit moeten?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Omdat je dan van pandeigenaren mag verwachten dat ze hun pand verkopen. Mensen kunnen hun pand nu niet verkopen of op de reguliere markt verhuren. Daarvoor is deze maatregel nodig. Als het wel kan, heb ik liever dat pandeigenaren het op de gewone manier doen.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Tja, als iedereen voor twintig minuten inschrijft, denk je misschien dat er grote dingen gaan gebeuren. Dus laat ik voor de zekerheid maar ...

Dank aan de minister voor de reactie op de schriftelijke inbreng. Ik kan mij voor een groot deel aansluiten bij de teneur in de betogen van de collega's voor mij. Aan de ene kant is het een afweging van rechtsbescherming en het te lang in stand willen houden van tijdelijke situaties en aan de andere kant is voor iedereen duidelijk zichtbaar dat er te veel woningen te koop staan en dat leegstand daarvan niet wenselijk is. Als woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden, bijvoorbeeld galerijflats, te lang leeg staan, bergt dat vaak het gevaar in zich van verloedering van een buurt. Het leidt tot onzekerheid bij bewoners. De wisseling van bewoners wordt steeds groter en dat kan in delen van buurten tot ontwrichting leiden. De voorbeelden daarvan zijn aan te wijzen. Voor de PvdA-fractie is dit een belangrijk afwegingskader bij de behandeling van dit wetsvoorstel.

Wij hebben een kritische insteek gekozen bij de voorbereiding. Daarop zijn vragen gekomen. Ik zeg in alle eerlijkheid dat onze verdere afweging van het wetsvoorstel en de amendementen sterk zal afhangen van de beantwoording door de minister. Evenals een collega voor mij, merk ik op dat ik ook vanwege het tijdstip van indiening tot op heden nog niet alle amendementen heb kunnen bestuderen. Het afwegingskader zal voor velen hetzelfde zijn: aan de ene kant de vraag over de bescherming op huurgebied de bescherming naar buurten toe en de onzekerheid dat tijdelijkheid wel erg lang kan worden en aan de andere kant het besef van de noodzaak om leegstand zo veel mogelijk tegen te gaan, zeker in tijden dat de wachtlijsten steeds meer groeien. Dit waren mijn inleidende opmerkingen, voorzitter.

Monasch

De voorzitter:

Dan is er nu een inleidende vraag van de heer Verhoeven.

De heer Verhoeven (D66):

Ik stel toch maar even de vraag, ook met het oog op de politieke consequenties van wat de heer Monasch nu zegt. Hij acht het dus heel goed mogelijk dat de Partij van de Arbeid tegen deze wet gaat stemmen?

De heer Monasch (PvdA):

Goedemorgen mijnheer Verhoeven – zeg ik tegen de heer Verhoeven via u, voorzitter – dat is wel heel boud en heel stellig op de vroege ochtend. Wij zien de noodzaak van deze wet. Daarover mag geen twijfel bestaan. Wij zullen alleen de nadere invulling en de amendementen die van verschillende kanten in deze Kamer worden ingediend, rustig bekijken gedurende dit debat. Op basis daarvan maken wij onze afweging. In de afweging of wij de mogelijkheden verder verruimen, heb ik nog een paar vragen, die ook door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn gesteld, waarop ik graag een antwoord van de minister krijg ... Sorry, voorzitter, ik werd even afgeleid door een interessant boek dat op uw tafel ligt.

De voorzitter:

Dat is heel goed.

De heer Monasch (PvdA):

Het betreft een oud-werkgever van me, maar dat zal u waarschijnlijk niet echt aanspreken. Maar dit terzijde.

De VNG heeft erop gewezen dat zij het toch wel verstandig acht om bijvoorbeeld de liberalisatiegrens intact te houden, zodat er enige mate van huurprijsbescherming is. Tegelijkertijd is zij buitengewoon coulant tegenover de wet; zij geeft de wetgever veel ruimte in dezen. Dit punt snijdt ze, als wij het stuk goed bestuderen, aan. Wij willen daarop graag een reactie van de minister.

De banken zullen als partij goed in de gaten hebben dat met het bezit, dat voor hen een onderpand is, als goede huisvaders en huismoeders moet worden omgegaan. In dat verband accepteren zij ook maar een paar verhuurbureaus als bemiddelaar in dezen. Dat heeft voor- en nadelen. Ik hoor graag een mening over beide zijden van het verhaal. Aan de ene kant geeft het de nodige zekerheid, ook voor banken, aan de andere kant beperkt het wel enorm de speelruimte van huurders en andere partijen die op een fatsoenlijke manier proberen hun brood te verdienen in deze markt. Ik hoor dus graag hoe de minister over deze inperking door de banken denkt.

Een punt van zorg is toch dat een verhuurder in de verleiding kan komen om deze extra inkomsten gratis langs de weg mee te nemen, maar vervolgens in maart bij de belastingaangifte te vergeten die huurinkomsten te melden. Niemand is zonder zonden, al is het CDA er niet of een van de andere christelijke partijen, maar die neiging bestaat bij sommige mensen. Als de banken bijvoorbeeld slechts via drie bureaus willen werken en als wij dat acceptabel vinden, is het dan niet verstandig dat die verhuurbureaus keurig een afschrift van die huurinkomsten aan de Belastingdienst afgeven? Wij krijgen tegenwoordig, zeker deze week, allemaal een netjes van tevoren ingevuld formulier met allerlei gegevens. Als er met een paar gecertificeerde bureaus wordt gewerkt, is het dan niet verstandig dat die bureaus een afschriftje geven aan de Belastingdienst van wat er door deze of gene is bijver-

diend aan huurinkomsten? Wij vragen het in andere dossiers ook weleens.

Wij steunen het verzoek zeer om te bekijken of wij deze wet niet moeten monitoren en tijdig moeten evalueren; de dingen zijn volgtijdelijk. Ik geef vervolgens aan dat er te lang met sloop wordt gewacht. De heer Jansen wees naar een voorbeeld in Drachten, maar er zijn ook andere voorbeelden dat sloop heel lang wordt uitgesteld, dat men begint met het stoppen van verhuur en dat in een galerijflat van twintig verdiepingen er nog maar drie worden verhuurd. U kunt zich voorstellen dat de leefomgeving rond dat soort flats steeds onprettiger wordt. Wij denken, en zien er voorbeelden van, dat monitoring en evaluatie belangrijke onderdelen zijn van deze wet, temeer omdat er een duidelijk crisiselement in zit. Graag krijgen wij een reactie van de minister hierop.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik heb het punt van evaluatie zelf ook aan de orde gesteld in mijn betoeg en ik heb daarover een amendement ingediend. Zou dat amendement kunnen rekenen op de steun van de PvdA-fractie?

De heer Monasch (PvdA):

Ik sloot mij juist ook aan bij de inbreng van mevrouw Voortman. Ik zal haar amendement goed bestuderen. Ik wil altijd graag de reactie van de minister horen, maar wij denken dat een moment van monitoring en evaluatie van belang is, zeker omdat er sprake is van een verruiming. Wij zien allerlei voordelen, maar bijvoorbeeld samen met de fractie van GroenLinks ook potentiële problemen. Ik sta op zichzelf positief tegenover het amendement, maar ik wil het graag eerst bestuderen en ook de reactie van de minister erop horen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dank u wel.

De heer Monasch (PvdA):

Een van onze eerste reacties op deze wet was dat wij bezwaren zagen, zoals het gevaar van huisjesmelkers. Woningen in particulier bezit met wat lagere prijzen zijn makkelijk op te kopen voor huisjesmelkers en heel makkelijk uit te ponden. In Rotterdam-Zuid heb je binnen twee jaar je aankoopbedrag al terugverdiend en dan heb je de hele woning vrij op naam staan. Dat was een van onze eerste schrikreacties toen wij met deze voorstellen aan de slag gingen. Wij zijn het kabinet er buitengewoon erkentelijk voor dat het inmiddels een goed wetsvoorstel heeft ingediend, dat nu bij de Raad van State ligt, rondom de aanpak van huisjesmelkers. Met deze wet zal worden geprobeerd om leegstand te voorkomen. De extra voorwaarde om iets tegen dat mogelijke bezwaar te doen, wordt nu in de wet geregeld. Dat stemt ons een stuk positiever over deze Leegstandwet.

Mevrouw Visser (VVD):

Voorzitter. Voor ons ligt het wetsvoorstel om de huidige Leegstandwet te verruimen. De VVD is blij dat de minister snel invulling heeft weten te geven aan de motie-De Boer/Ortega uit 2011 waarin het kabinet toentertijd werd opgeroepen om de vergunningplicht voor koopwoningen af te schaffen dan wel sterk te vereenvoudigen. Ook in het recentelijk afgesloten woonakkoord staan de Leeg-

Visser

standwet en de vereenvoudiging daarin prominent op de agenda. Het is heel belangrijk, juist in deze tijd, omdat het een middel is om onnodige leegstand van woonruimte en kantoren te voorkomen. Als je in de straten rondloopt, zie je veel bordjes met "te koop". Daarnaast staat ruim 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. En dat neemt alleen maar toe. Het is van belang om dit tegen te gaan en op zoek te gaan naar mogelijkheden voor een andere invulling. Het is een van de maatregelen om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt en de kantorenmarkt weer op gang komt. Dit wijzigingsvoorstel versoepelt de mogelijkheden. Wij juichen deze versoepeling toe.

Het zal, gelet op de eerdere inbreng van de VVD en de aangenomen motie van haar hand, geen verbazing wekken dat de VVD kritisch naar het wetsvoorstel heeft gekeken. Zij heeft bezien of er meerdere mogelijkheden zijn om toch te komen tot afschaffing van de vergunning. Wij hebben op dit punt een aantal amendementen voorgesteld. Wij zien de mogelijkheden, met name als het gaat om de koopwoningen. Mensen die een koopwoning willen verhuren, niet zijnde commerciële verhuurders, moeten een vergunning aanvragen voor maximaal twee jaar. Bovendien moeten zij jaarlijks om een verlenging vragen. Dat kost tijd, dat kost geld en het betekent heel veel bureaucratische rompslomp. Gisteren publiceerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars een lijst met tarieven die de verschillende gemeenten in rekening brengen voor de vergunning. Die bedragen zijn niet misselijk. Sommige gemeenten zien de tijdelijke verhuur van woningen als een nieuwe melkkoe. Almere vraagt € 375 voor een vergunning, maar Rotterdam brengt niets in rekening. Het zijn bijzondere bedragen voor mensen die eigenlijk gedwongen worden om hun woning te verhuren. Zij bieden daarmee ruimte voor mensen die op zoek zijn naar een woning. Onnodige leegstand wordt voorkomen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Gaat het de VVD om de rompslomp of om de per gemeente verschillende bedragen die in rekening worden gebracht?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het gaat om beide. Ik zal er later in mijn bijdrage op ingaan.

De **voorzitter**:

Dan horen wij het zo.

De heer **Verhoeven** (D66):

Mevrouw Visser noemt verschillende bedragen. Gemeenten hebben het recht om verschillende bedragen voor vergunningen te vragen. Ik hoor graag wat de VVD vindt van de mogelijkheid voor gemeenten om tarieven te rekenen. Dat is een van de rechten die gemeenten hebben.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dat klopt, maar ik wijs op de publicatie van de NVM. Gemeenten mogen kostendekkende leges in rekening brengen. Het is dan verbazingwekkend dat in de ene gemeente kostendekkendheid 400 euro impliceert en in de andere nul euro.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Mevrouw Visser heeft een punt bij die verlenging van twee naar vijf jaar. Wij zien er ook de meerwaarde niet

van in dat iemand steeds moet terugkomen. Met haar amendement wordt de periode sowieso verlengd van vijf naar tien jaar. Komt zij daar nog op terug?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ja. Met ons amendement willen wij de vergunningplicht vervangen door een meldingsplicht. Waarom willen wij dat? Als je een woning wilt verhuren onder het tijdelijke regime van de Leegstandwet, heb je hoe dan ook toestemming nodig van de hypotheekverstrekker. Die heeft er geen enkel belang bij dat je dat op een manier doet waardoor de waarde van de woning daalt. De hypotheekverstrekker let er ook op dat een tijdelijke overeenkomst wordt gesloten. Hij stelt bepaalde voorwaarden aan de tijdelijkheid, voor de opstalverzekering enzovoort. Wij vinden dat dit een zaak is tussen de eigenaar van de woning en de hypotheekverstrekker. Wij zien geen meerwaarde in bemoeienis van de gemeenten. Die mogen in de vergunning ook geen aanvullende voorwaarden stellen. Wij vinden het verbazingwekkend dat een gemeente wordt geacht, te bepalen of de verkoopprijs van een woning wel voldoende is. Dat is wat ons betreft geen taak van de gemeente, maar van de markt. Daarop moet, als het gaat om de hypotheekverstrekker, worden getoetst. Het heeft geen enkele meerwaarde om dat door de gemeente te laten doen, aangezien dit een zaak is tussen hypotheekverstrekker en eigenaar van de woning. Wij zullen hiertoe een amendement indienen.

Hetzelfde geldt voor de kantorenmarkt, waar de gemeente andere toetsingsinstrumenten heeft. Als men het wil bestemmen voor woonruimte, dient men ontheffing aan te vragen voor het bestemmingsplan. Als het gaat om de verbouwing van de woning, heeft men daarvoor een omgevingsvergunning nodig. Er worden dus al twee vergunningen verstrekt waarbij de gemeente beoordeelt of het tijdelijk is, en of men toestemming wil gaan geven om daarin woonruimte te creëren. De VVD heeft kritisch naar het wetsvoorstel gekeken en bezien of er geen andere wet- en regelgeving is waarop de gemeente kan sturen. Wij vinden van wel. Deze wet biedt wat vergunningverlening betreft geen meerwaarde. Daartoe dienen wij een amendement in.

Wij hebben een amendement ingediend ter verruiming van de termijnen. Ons hebben signalen bereikt vanuit de Vereniging Eigen Huis dat er behoefte is aan verruiming van de termijnen van vijf naar tien jaar, juist omdat de crisis langer duurt dan verwacht. De crisis is in 2008 gestart, en er is sprake van partijen die helaas hun woning nog niet hebben kunnen verkopen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als ik het goed begrijp, is uw voorstel, bedoeld voor eigenaren die hun te koop staande woning willen verhuren, drieledig. Om te beginnen is dat: geen verlenging meer, waarbij je iedere keer moet betalen. Daar heb ik wel oren naar; dat lijkt me op zich een redelijk punt. Verder wilt u de termijn van vijf jaar verlengen naar tien jaar. Ten slotte wilt u de vergunningplicht vervangen door een meldplicht. Op het laatste punt heb ik nog geen amendement gezien. Het lijkt mij dat de amendementen niet tegelijkertijd kunnen worden ingediend: het ene amendement is de overtreffende trap van het andere amendement. Ik heb een vraag over de termijnverlenging van vijf naar tien jaar. Ziet u niet het risico dat je dan wel heel erg in de buurt komt van commerciële verhuur? Een periode van tien jaar is natuurlijk erg lang.

Visser

Mevrouw **Visser** (VVD):

Een verkoper, niet zijnde commerciële verhuurder, van een woning die in zijn bezit is en waarop hij een hypotheek heeft staan, heeft er geen enkel belang bij om langer tijdelijk te verhuren dan noodzakelijk. Hij of zij wil namelijk dubbele woonlasten voorkomen. Hij is er dus vanuit zijn eigen situatie bij gebaat – hetzelfde geldt voor de hypotheekverstrekker – dat de tijdelijkheid zo kort mogelijk duurt. Ik zie het risico dat u inschat niet.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat is inderdaad een juiste analyse voor een particuliere eigenaar die zijn huis wil verkopen en tijdelijk uit noodzaak gaat verhuren. Maar voor een commerciële verhuurder die normaal op een contract voor onbepaalde tijd zou moeten verhuren en via deze U-bochtconstructie naar tien jaar kan gaan, begint dat een interessante termijn te worden. Dat is het risico dat de SP-fractie ziet. Daarnaast nog de vraag om hoeveel gevallen het eigenlijk gaat. Ik ken eerlijk gezegd bijzonder weinig mensen van wie het huis langer dan drie jaar te koop staat. Ik kan ze op de vingers van een hand tellen.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik heb niet de precieze cijfers, ik heb deze signalen gekregen van de Vereniging Eigen Huis. Dat gaat niet om cijfers hoe lang huizen te koop staan. Dat antwoord moet ik u dus schuldig blijven.

De heer **Monasch** (PvdA):

U verwijst in uw argumentatie naar de crisis op de woningmarkt en naar het feit dat die al sinds 2008 aan de gang is. We zijn inmiddels vijf jaar verder. Dit wetsvoorstel moet nog van kracht worden. Dus in die eerste vijf jaar zijn er hier en daar al mogelijkheden geweest en wordt er ook gebruik van gemaakt. Ik denk dat wij zeker als coalitiepartijen voldoende vertrouwen moeten hebben in het herstel van de woningmarkt, in de zin dat dit de komende vijf jaar wel mogelijk moet zijn. Uiteindelijk moet ook de verkopende partij eens gaan nadenken of die niet een irrealistische prijs vraagt en of de markt überhaupt wel bereid is om zo'n prijs voor dat huis te betalen. Mijn vraag is dan ook of wat u voorstelt niet een soort overkill betekent en of we niet wat meer vertrouwen moeten uitstralen dat er de komende vijf jaar voldoende ruimte en voldoende herstel zal zijn in de woningmarkt om daadwerkelijk tot verkoop over te gaan.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dat vertrouwen heeft de VVD. Dat vertrouwen had de VVD in het regeerakkoord en in het woonakkoord, zowel in de Tweede Kamer als in de Eerste Kamer.

De **voorzitter**:

Dan is dat bij dezen vastgesteld.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is heel mooi, maar dan is de vraag waarom we het dan nog eens vijf jaar moeten verzuimen. Als iemand op een gegeven zijn woonhuis wil omzetten naar een huurhuis zijn daarvoor mogelijkheden, maar laten we daarin dan ook die weg bewandelen. Nogmaals, mijn vraag is of die vijf jaar, gelet op het feit dat het wetsvoorstel nu pas ingaat, niet een heel keurige termijn is.

Mevrouw **Visser** (VVD):

De VVD heeft hierover eerder vragen gesteld. De argumentatie van de minister is dat er geen signalen zijn geweest vanuit de markt dat er behoefte aan is. De VVD heeft die signalen wel opgevangen. Vandaar ook ons amendement. Niet voor niets zijn in 2005 al die termijnen opgerekt en gelijkgeschakeld. In het kader van eenduidigheid en het feit dat ons signalen hebben bereikt dat er wel behoefte aan is, hebben we dit zo voorbereid.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ziet de VVD dit voorstel vooral als een crisismaatregel voor mensen die hun huis niet kunnen verkopen of wil de VVD hier een breder doel mee dienen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Wat de VVD betreft is dit wetsvoorstel bedoeld is om onnodige leegstand te voorkomen en om de doorstroming te bevorderen. Dat geldt overigens niet alleen voor dit wetsvoorstel. Het is een combinatie van allerlei wetten en regels en het is vooral ook de markt zelf die vertrouwen zal moeten krijgen. Op die manier kan het de mensen ontlasten die nu helaas in een moeilijke situatie verkeren met dubbele lasten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan zou het ook een goed idee zijn om het nu voor vijf jaar te doen, zodat het een tijdelijke maatregel is zolang die nodig is. Dan is het ook niet nodig om bijvoorbeeld de positie van huurders, de huurbescherming verder aan te tasten.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het is nu al vijf jaar. Ik constateer dat ons signalen bereiken dat juist vanwege de crisis de markt behoefte heeft aan een langere termijn. Dat is precies de reden waarom we dit amendement hebben ingediend, juist vanuit het argument dat u zelf uitdraagt, namelijk dat het een crisismaatregel betreft. Welnu, dit is een van de punten die ons hebben bereikt en vandaar ons amendement.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik had in mijn vraag ook het punt van de huurbescherming genoemd. Hoe ziet de VVD dat dan?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik weet niet precies wat uw vraag is, maar waar het gaat om mensen die voor hun koopwoning een tijdelijke huurovereenkomst willen sluiten, geldt dat het volwassen mensen zijn die zelf het contract moeten kunnen lezen en zelf moeten kunnen besluiten of ze er al dan niet toe willen overgaan. Ze moeten gewoon goed de voorwaarden lezen en goed kijken welke verplichtingen ze aangaan.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik hoor mevrouw Visser in haar inbreng eigenlijk alleen maar praten over marktpartijen die tegen de VVD hebben gezegd wat ze precies willen, wat dan vervolgens bijna letterlijk overgenomen wordt in de inbreng van de VVD. GroenLinks benadert het heel erg vanuit de huurder en de VVD benadert het blijkbaar alleen vanuit de verhuurder. Of heeft de VVD ook oog voor de positie van de huurders in dit onderdeel van de wet?

Visser

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik vind het jammer dat de heer Verhoeven niet heeft geluisterd naar wat ik heb gezegd. In antwoord op onze vraag of de termijnen niet moeten worden verlengd, heeft de minister gezegd dat hem daarover geen signalen hebben bereikt. Ik heb aangegeven dat de Vereniging Eigen Huis ons wel die signalen heeft laten horen. Dat is dus geen marktpartij, maar een vereniging die spreekt namens haar leden, zijnde eigenwoningbezitters.

De heer **Verhoeven** (D66):

Bij de Vereniging Eigen Huis gaat het om de mensen die de panden gaan verhuren en de marktpartijen zijn ook de organisaties die de panden gaan verhuren. Ik neem aan dat een lid van de Vereniging Eigen Huis geen pand gaat huren. Wij zijn positief over dit wetsvoorstel, maar het gaat mij om de balans tussen de positie van de verhuurder en de positie van de huurder. Ik zoek naar de stand van de knop die betrekking heeft op de positie van de huurder. Heeft de VVD daar oog voor of zegt de VVD dat ongeveer alles moet kunnen omdat we de verhuurders dan in moeilijke tijden een beetje verder helpen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

De heer Verhoeven weet net als ik dat we in Nederland een enorme huurbescherming hebben en dat de rechten van huurders heel erg beschermd worden. Niet voor niets zijn daarover vele dikke boeken verschenen. Je moet heel veel uren recht hebben gestudeerd om het Burgerlijk Wetboek op dit punt überhaupt te kunnen begrijpen. Deze wet zorgt juist voor doorstroming op de woningmarkt, waar D66 volgens mij – ook gelet op de handtekening onder het woonakkoord – hartgrondig achter staat. Zowel mensen die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte als eigenwoningbezitters – dat zijn de partijen waaraan ik steeds refereer – hebben er behoefte aan dat huizen verhuurd kunnen worden. Als een partij dit tijdelijk wil doen en weet waar zij aan toe is en waar zij haar handtekening onder zet – dat kunnen we van elkaar verwachten in Nederland – biedt deze wet daar de ruimte voor. Door de tijdelijkheid en door die tijdelijkheid vooraf te borgen in de huurovereenkomst, weet men waar men aan toe is en is die bescherming geborgd. Als men dat niet wil, gelden de Nederlandse huurbescherming en allerlei wetten en regels die die bescherming bekrachtigen of borgen.

In het kader van de mogelijkheden voor verdere vereenvoudiging hebben wij zojuist de verruiming van de termijnen genoemd. Die geldt zowel voor de eigenwoningbezitter als voor de woningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie, want in heel veel steden staan projecten stil. Daarom zouden die termijnen verlengd moeten worden.

Dan het punt van het aanvragen van een nieuwe vergunning door een eigenwoningbezitter die op grond van deze wet zijn woonruimte wil verhuren. In de wet staat dat de woning voor het eerst door de eigenaar bewoond moet worden of regulier moet worden bewoond. Anders mag men geen vergunning op grond van de Leegstandwet aanvragen. Dat is om misbruik van de regeling te voorkomen, maar wij begrijpen niet dat hierbij niet relevant wordt geacht of de woning tussentijds is overgedragen. Het is immers mogelijk dat iemand zijn woning op grond van deze wet tijdelijk heeft verhuurd en zijn woning gelukkig weet te verkopen binnen een jaar, waarna degenen die de woning heeft gekocht, daar twee jaar woont en vervolgens door welke oorzaak dan ook – bijvoorbeeld

echtscheiding of ander werk – zijn huis wil verkopen. Als dat niet lukt en als hij dan gebruik wil maken van deze wet, mag dat niet. Er is dan immers nog geen periode van vijf jaar voorbij. Het is dus gekoppeld aan de woning en niet aan het feit dat iemand anders die woning opnieuw heeft gekocht en daarmee opnieuw eigenaar wordt. Dat lijkt ons een onwenselijke situatie. Wij vragen de minister of wij de wet op deze manier juist interpreteren en of hij bereid is om te bekijken of dit veranderd kan worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat mag zo zijn, maar mevrouw Visser introduceert dan een ander potentieel risico. De transactiekosten bij de overdracht van woningen zijn veel lager geworden. Straks worden zij misschien nog lager als de overdrachtbelasting helemaal afgeschaft zou worden. Dan wordt het bijzonder interessant om dat huis op een strategisch moment op papier door te verkopen aan een andere brievenbusmaatschappij en op die manier permanent onder het huurcontract voor een onbepaalde termijn uit te komen. Zien mevrouw Visser en de VVD dat niet als een groot risico?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Nee, want wij introduceren ook die meldingsplicht. Die kan worden gekoppeld aan de GBA, waardoor de gemeente weet wie daaronder valt. De heer Monasch gaf in zijn bijdrage al aan dat andere wetten en andere regelgeving dat soort misbruik zouden moeten aanpakken. Daar is deze wet niet voor bedoeld. Deze wet is echt bedoeld voor onnodige leegstand. Op dat punt zijn wij op zoek naar verruiming en vereenvoudiging. Wij zien dus andere instrumenten voor gemeenten om hiernaar te kijken of om dit aan te pakken. De zojuist door mij geschetste situatie is zeer reëel; die kan zich voordoen. De minister koppelt dit heel bewust aan de woning. Onze vraag is of dat bewust is gedaan en of er andere mogelijkheden zijn om deze situatie in de toekomst te voorkomen en om een modus te vinden voor de mensen die hierop een beroep moeten doen, niet omdat zij dat zo graag willen of omdat zij zo graag verhuurder willen spelen maar juist omdat zij dubbele woonlasten willen voorkomen en omdat wij allemaal geen onnodige leegstand willen. Vandaar deze vraag van de VVD aan de minister.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

In dat geval schets ik even het scenario als dit VVD-amendement wordt aangenomen: een particuliere eigenaar zegt zijn huis te gaan verkopen, kan dit tien jaar verhuren en het op de laatste dag van die tienjaarstermijn verkopen aan een volgende persoon, die dit de dag erna opnieuw voor tien jaar gaat verhuren. Dat circus kan zo doorgaan, in lengte van jaren. Vindt de VVD-fractie dat een wenselijke situatie?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik heb net aangegeven dat de VVD bij deze wet duidelijk de niet-commerciële verhuurder voor ogen heeft. Ik heb net ook gezegd dat deze daar geen baat bij zou hebben, evenmin als de hypotheekverstrekker, die zoiets ook echt niet zal toestaan. Wat wij ook doen met deze wet, als men onder de Leegstandwet aan tijdelijke verhuur wil gaan doen, heeft men gewoon toestemming nodig van de hypotheekverstrekker. Deze zal niet toestaan dat men onnodig tien jaar lang extra gaat verhuren, als er andere mogelijkheden zijn. Ik zie de situatie die de heer Paulus Jansen van de SP schetste, zich dus niet voordoen. Ik zie voldoen-

Visser

de waarborgen in de wetten zoals deze zijn en in de geldende voorwaarden van de hypotheekverstrekker.

Ik heb er net ook op gewezen dat dit kader niet alleen geldt voor de koopwoningen, maar ook voor woonruimte in gebouwen. Wij vragen ons af waarom er steeds een verlenging van de vergunning moet worden aangevraagd, juist omdat er in dit soort gevallen al een onthefing van het bestemmingsplan wordt aangevraagd die voor tien jaar geldt, evenals een omgevingsvergunning als men voor woonruimte gaat verbouwen. Dit beoogt investeringszekerheid te bieden. Wij willen ervoor zorgen dat een partij – en in de richting van de heer Verhoeven zeg ik, naar aanleiding van zijn vraag: dat is wél een commerciële partij – investeert in het ombouwen van kantoren, daarop haar businesscase baseert, maar niet na twee jaar van de gemeente te horen kan krijgen dat zij geen verlenging van de termijn voor tijdelijke verhuur krijgt, waardoor die hele businesscase eigenlijk onderuit wordt gehaald. Wij vinden zoiets vanwege die vele leegstaande vierkante meters kantoorruimte niet wenselijk. Daarnaast zou gekeken moeten worden.

Ik heb nog een vraag naar aanleiding van de discussie over de huurovereenkomst op grond van tijdelijke verhuur. In de antwoorden op het verslag staat dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In andere stukken in hetzelfde verslag lezen wij een andere interpretatie. Wij vragen de minister om duidelijkheid te geven over de vraag wanneer de huurovereenkomst eindigt op grond van de Leegstandwet.

Wij zijn blij dat de huurprijsregeling voor koopwoningen wordt losgelaten. Vanuit het oogpunt dat een verhuurder er geen enkel belang bij heeft om een te hoge huur te vragen, zien wij mogelijkheden om ook voor de andere twee categorieën de huurprijsregulering los te laten. Ik zie de heer Jansen al opstaan.

De heer Paulus Jansen (SP):

Bij de verhuurder zou er geen natuurlijke neiging zijn om een te hoge huur te vragen; originaliteit kan mevrouw Visser niet worden ontzegd. Dit wijkt toch enigszins af van mijn ervaringen als adviseur van huurdersorganisaties in de afgelopen 40 jaar. Ik vraag haar waarom de verhuurder er in een dergelijke situatie geen belang bij zou hebben om het onderste uit de kan te halen. Waarom zou dit in gebieden met een overspannen woningmarkt – Haarlem, Amsterdam, Hilversum, Utrecht – niet leiden tot huurprijzen die boven het wettelijke maximum liggen?

Mevrouw Visser (VVD):

We hebben het nu over de categorieën van kantoorruimte, dan wel woningen die gesloopt moeten worden. Als je een irreële huurprijs vraagt, zullen mensen er geen gebruik van maken.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat zou inderdaad heel wenselijk zijn. In een ontspannen woningmarkt zou dat ook zeker het geval zijn. Ik gaf als voorbeeld het deel van Nederland waarin geen sprake is van een ontspannen woningmarkt, maar van een overspannen woningmarkt. Daar kun je gewoon vragen wat de gek ervoor geeft. Dat is toch een reële situatie? Mevrouw Visser vindt toch ook niet dat je daar de hoofdprijs moet kunnen vragen, die ver boven het wettelijk plafond kan uitkomen?

Mevrouw Visser (VVD):

Zoals ik al eerder aangaf gelden er voor normale huurwoningen allerlei huurbeschermingsmaatregelen. We spreken nu echter over tijdelijke verhuur en dan weten beide partijen waar ze aan toe zijn. Ze maken beiden bewust gebruik van deze mogelijkheid en zowel de verhuurder als de huurder weet dan ook waar hij of zij aan begint. Daarom vinden wij dit een gewone markt, een markt waar vraag en aanbod bij elkaar komen. Beide partijen kunnen gewoon ja of nee zeggen, want ze worden nergens toe verplicht. Tijdelijke verhuur is een extra mogelijkheid naast het normale regime van de sociale huursector. Bovendien kennen wij in Nederland een heel ordelijk proces om het vorm te geven en te borgen.

De heer Verhoeven (D66):

Ik waardeer het werk dat mevrouw Visser heeft verricht voor haar creatieve amendementen, maar ik schrok wel van haar opmerking dat de verhuurder er geen belang bij zou hebben om een te hoge huurprijs te vragen. Kent mevrouw Visser het begrip "huisjesmelker"?

Mevrouw Visser (VVD):

Ja.

De heer Verhoeven (D66):

Denkt zij dan niet dat de door haar voorgestelde combinatie van een periode van tien jaar en de afschaffing van de huurprijsbescherming direct zal leiden tot allerlei uitwassen in gebieden waar mensen echt omhoog zitten? Als zij van mening is dat verhuurders niet een te hoge huur zullen vragen, hoe denkt zij dan te voorkomen dat mensen die geen woning kunnen vinden, worden misbruikt? In haar voorstel ontbreekt immers elke mogelijkheid voor de huurder om daartegen in het geweer te komen. Kan mevrouw Visser daar goed en serieus op antwoorden?

Mevrouw Visser (VVD):

Volgens mij doe ik continu mijn best om vragen goed en serieus te beantwoorden, ook de vragen van de heer Verhoeven.

Ik gaf al aan dat ik niet denk dat het zo zal gaan. Er zijn namelijk verschillende wetten en regels in het leven groepen om het probleem van de huisjesmelkerij aan te pakken. Overigens is dat een probleem dat de VVD zeker niet bagatelliseert, want wij hebben altijd gepleit voor een keiharde aanpak van overlast en misbruik als gevolg van huisjesmelkerij.

Deze wet is bedoeld om onnodige leegstand te voorkomen. Alle partijen – huurders, verhuurders, eigenaren van een koopwoning en mensen die kantoorruimte willen ontwikkelen – krijgen daardoor de ruimte en de vrijheid om met elkaar te bezien hoe men vraag en aanbod bij elkaar kan brengen. Het is geen verplichting, maar een extra mogelijkheid. In de reguliere sector bestaan allerlei waarborgen en die stel ik ook helemaal niet ter discussie. Wij vinden ook dat er meer moet worden gedaan tegen misbruik en wij zijn blij dat daarvoor initiatieven worden ontplooid. Het voorstel van de minister biedt extra mogelijkheden voor de koopwoningbezitters en mensen die kantoren willen transformeren. Wij willen daaraan ruimte bieden. Wij realiseren ons daarbij heel goed dat huurders die hiervan gebruik willen maken, weten dat het om een tijdelijke situatie gaat en dat zij er gewoon ja of nee tegen kunnen zeggen. Want als zij nee zeggen, zijn er voor hen nog andere mogelijkheden.

Visser

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het punt is nu juist dat het voor huurders niet makkelijk is op de woningmarkt. Mevrouw Visser kan wel zeggen dat huurders andere mogelijkheden hebben, maar die zijn er niet altijd. Deelt de VVD de mening van GroenLinks en van andere partijen dat de positie van de huurders moet worden beschermd en dat het te simpel is om te zeggen dat iemand er altijd voor kan kiezen om niet te tekenen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik benadruk nog maar een keer dat we nu spreken over tijdelijke verhuur. Dat is een extra mogelijkheid naast het eigenwoningbezit en de sociale huursector.

In deze regeerperiode worden niet voor niets allerlei maatregelen genomen om de doorstroming op de woningmarkt weer op gang te brengen en om ervoor te zorgen dat mensen die daarop recht hebben, een sociale huurwoning kunnen vinden. Dat beleid leidt ertoe dat de wachtlijsten verdwijnen en dat we het scheefwonen aanpakken. Dat beleid is de geëigende manier om wat mevrouw Voortman benadrukte, tot stand te brengen. De tijdelijke verhuur is een aanvullende mogelijkheid waarvan huurders, als ze dat willen, gebruik kunnen maken. Verder helpt het onnodige leegstand en dubbele lasten voorkomen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Kan mevrouw Visser mij aangeven welke andere mogelijkheden iemand zou hebben die al heel lang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Mevrouw Voortman weet net als ik dat het scheefwonen juist wordt aangepakt omdat wij willen dat wachtlijsten korter worden en er mensen in sociale huurwoningen terecht komen die daar ook echt recht op hebben. Om die reden is een wetsvoorstel over inkomensafhankelijke huurverhoging behandeld, dat mevrouw Voortman helaas niet heeft gesteund. Dat zal niet direct soelaas bieden maar is wel bedoeld om juist dit proces op gang te brengen. Daarnaast geldt dat gemeenten met elkaar afspraken kunnen maken over de manier waarop zij dat vorm geven aan dat proces in de regionale woningmarkt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Mevrouw Visser erkent dus dat er geen andere mogelijkheden zijn voor huurders. Het valt dan tegen dat zij eigenlijk weinig oog heeft voor de positie van huurders in dit voorstel.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Mevrouw Voortman interpreteert mijn woorden op een manier die ik niet herken. Ik heb dat niet erkend. Ik heb aangegeven dat het noodzakelijk is om op de reguliere huurmarkt maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de problematiek die mevrouw Voortman net schetste, wordt aangepakt. Ik ben van mening dat het kabinet daarvoor al de juiste maatregelen heeft genomen. De fractie van GroenLinks heeft dat echter niet onderkend bij de stemmingen over de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De voorzitter:

U hebt nog een kleine minuut spreektijd.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik stel de minister graag nog twee vragen, allereerst over de rol van de banken. De VVD-fractie heeft daarover ook schriftelijke vragen gesteld. Het gaat om de verplichting van banken om met een klein aantal bemiddelingsbureaus te gaan werken. De minister heeft aangegeven dat hij hierover in gesprek is met de banken. Wat is de stand van zaken op dat punt? Kan certificering door de sector een mogelijkheid zijn om malafide praktijken te voorkomen?

Mijn volgende punt betreft de tijdelijke verhuur en de andere mogelijkheden die er zijn om in specifieke situaties meer mogelijkheden te bieden. Ik doel dan op studentenhuysvesting, met name op promovendistudenten uit het buitenland, in het licht van de profilering van Nederland kennisland en de mogelijkheid om daar economisch weerwaarde aan te ontlenen. De minister heeft aangegeven dat hij bekijkt of bestaande campuscontracten voor de doelgroep van promovendi kunnen worden uitgebreid. De vraag is of dat lukt bij tijdelijke contracten.

Mijn laatste punt is dat van de transformatie van kantoren. Op grond van de huidige regelgeving is men verplicht om de huurder een tegemoetkoming in de verhuiskosten te verstrekken. Gelet op mijn eerdere bijdrage over de mogelijkheid tot verruiming hoor ik graag of die verplichting kan worden aangepast. De minister heeft in een eerdere beantwoording gezegd dat hij dit oppakt met zijn collega van Veiligheid en Justitie. Ik hoor graag of dat is gelukt. Mijn fractie ziet dit als een belangrijke voorwaarde voor het op gang brengen van de kantoortransformatie.

□

De heer De Graaf (PVV):

Voorzitter. Een belangrijke oorzaak voor de desastreuze staat van de woningmarkt is het huidige kabinetsbeleid. Laten wij daar geen doekjes om winden. Dit kabinet heeft gezorgd voor grote onzekerheid. Ook worden de lasten door dit kabinet enorm verzawaard. Koop en verkoop worden ernstig afgeremd doordat men is gaan morrelen aan de hypotheekrenteaftrek. Dat het eenvoudiger wordt voor huiseigenaren om de woning tijdelijk te verhuren, is natuurlijk prima. Het betreft immers iemands "eigen dom". Een structurele oplossing voor de problemen op de koopmarkt is het geheel handhaven van de hypotheekrenteaftrek. Dit kabinet is daartoe echter niet bereid. Gelet op de huidige staat van de woningmarkt is de PVV-fractie voorstander van de voorliggende wijziging van de Leegstandwet. Ik hoorde eerder de term "doekje voor het bloeden". Ik vind het iets meer dan een doekje, maar toch was dit niet nodig geweest. Als iemand tegen de vuist van dit kabinet aanloopt en daarmee een tand verliest, dan zou het aardig zijn als het kabinet diegene naar de tandarts zou brengen, al dan niet voor een tijdelijke kroon.

De PVV ziet de tijdelijke verhuur ook als een goed middel om leegstaande panden te beschermen tegen woningdiefstal. Met woningdiefstal bedoelen wij natuurlijk het door de linkse partijen geïdealiseerde kraken. De PVV is krakers spuug- en spuugzat en wil dat deze vorm van criminaliteit snoeihard wordt aangepakt. Het kraakverbod is inmiddels natuurlijk van kracht, maar toch worden er nog altijd panden gekraakt. Onder het mom van "jullie wetten zijn de onze niet" hebben veel extreemlinkse krakers lak aan onze regels. De pandeigenaren kunnen tegen deze vorm van socialisme worden beschermd door ze rui-

De Graaf

mere mogelijkheden te bieden om hun panden tijdelijk te verhuren.

Tot slot maak ik een opmerking over het vervallen van de wettelijke bescherming voor huurders. De PVV-fractie gaat ervan uit dat wanneer pandeigenaren hun pand tijdelijk willen laten verhuren, de eigenaren ook zelf de voorwaarden scheppen waardoor het aantrekkelijk is voor mogelijke huurders om met hen in zee te gaan. De PVV-fractie heeft het vertrouwen dat huurder en verhuurder samen afspraken kunnen maken over de huurvoorwaarden. De overheid hoeft tenslotte niet alles te regelen.

De voorzitter:

Dank u wel. De laatste spreker van de zijde van de Kamer is de heer Verhoeven. Na zijn bijdrage zal ik tien minuten schorsen, zodat de minister zich kan beraden en wij sneeuwballen kunnen gooien.

□

De heer Verhoeven (D66):

Voorzitter. Nederland is een dichtbevolkt land en dat betekent dat we heel zorgvuldig en goed met onze schaarse ruimte moeten omgaan, evenals met de gebouwen die we hebben. Er is echter een flinke mismatch in vraag en aanbod op dat gebied. Iedereen weet dat er enorm veel panden leegstaan. Er is 8 miljoen m² aan leegstaande kantoren: troosteloze hopen steen die het land minder aantrekkelijk en minder mooi maken. Ook zijn er veel leegstaande koopwoningen. Mensen kunnen hun huis vaak niet kwijt in de huidige crisis op de woningmarkt, waaraan nu gelukkig wat gedaan is met het woonakkoord. Aanvullende maatregelen, zoals deze wet, zijn ook goed. Woningen staan leeg en mensen moeten daar wat mee. Dan is verhuur vaak een goede optie.

Met name in stedelijke gebieden is de woningnood heel hoog. Huurders zijn daarbij ook vaak op zoek naar huurhuizen. De wachlijsten zijn er vaak ontzettend lang. De mogelijkheid om leegstaande gebouwen te benutten voor huur en verhuur, is dan vaak een heel goede. Overigens is het goed om hier te zeggen dat mijn fractie altijd heel veel waarde heeft gehecht aan het aanpakken van de kantorenleegstand in dit land. Daarbij is het goed om versoepeling te zoeken op het gebied van de verhuurmogelijkheden, hetgeen we vandaag bespreken. Er is echter ook een aantal andere maatregelen nodig om de transformatie van kantoren en ook de sloop en herstructurering van kantoren aan te pakken. Mijn fractie heeft daartoe in het verleden verschillende voorstellen gedaan, onder andere het goed in kaart brengen van de lege voorraad, het rekenen van de juiste grondprijs, het tijdig en goed afwaarderen door bezitters, het goed taxeren van de waarde van kantoorpanden, het limiteren van de aftrekbaarheid van leegstandskosten en misschien zelfs wel een openruimteheffing. Andere maatregelen zijn dus ook nodig om het probleem van kantoorleegstand goed, integraal en totaal aan te pakken.

Daarom zijn wij teleurgesteld over de brief die we gisteren kregen over het stilvallen van het kantorentransformatieslopfonds in Amsterdam. Ik voel me toch wel genoodzaakt om dat hier even te noemen. Dat fonds is een tijd geleden met veel bombarie en elan in gang gezet. Nu is gebleken dat de vastgoedpartijen – de marktpartijen, zo zeg ik tot mevrouw Visser – niet willen meebetalen om het probleem op te lossen. Zij willen dus niet hun verlies nemen. Zij willen geen bijdrage leveren aan de op-

lossing van het probleem. Zo blijft het probleem, vrees ik, in stand; graag een reactie van de minister. Wat gaat hij doen richting deze partijen om ervoor te zorgen dat de aanpak van kantoorleegstand ook in bredere zin goed wordt aangepakt?

Ik ga snel terug naar dit wetsvoorstel, waarmee wordt beoogd om vier dingen te regelen. Ten eerste worden meerdere periodes van tijdelijke verhuur mogelijk gemaakt. Dat lijkt mij een goede maatregel, omdat het meer flexibiliteit en mogelijkheden biedt voor panden die van voldoende kwaliteit zijn na de periode van vijf jaar en daarna de wachtperiode van vijf jaar. Ten tweede worden de maximale vergunningstermijnen verlengd naar vijf jaar dan wel zeven jaar voor aanstaande sloop en tien jaar voor kantoren. Ik sluit me aan bij de vraag van de heer Jansen op het gebied van aanstaande herstructureringsgebouwen. Gaan wij er dan wel voor zorgen dat daar voldoende tempo in blijft, zodat dat blijft gebeuren en er geen uitstel komt in de handeling door de eigenaar?

Ten derde, de huurprijbscherming. Dat is het meest cruciale punt, ook in de discussie hier in de Kamer. Het gekke bij deze wet is dat het heel erg belangrijk is dat je de juiste balans vindt tussen huurder en verhuurder. Dat is cruciaal. Aan de ene kant heb je de voorstellen van de VVD-fractie. Die zegt eigenlijk: probeer het voor de verhuurder wat makkelijker te maken. Aan de andere kant zijn er voorstellen zoals de horizonbepaling van mevrouw Voortman, waarin wordt gesteld: pas nou even op, ga niet in betere tijden met dit soort wetten aan de gang. Het is misschien verrassend, maar als mijn fractie naar deze wet kijkt, komt zij tot de conclusie dat de balans die de minister zoekt, vrij aardig aansluit bij de belangrijke verhouding tussen huurder en verhuurder. Daarom hebben wij ook geen amendementen en wetswijzigingen ingediend. Ik ben geneigd goed te kijken naar de amendementen die de positie van de verhuurder in de huurprijbscherming versterken, maar het voorstel van de VVD-fractie om die periode te verlengen tot tien jaar, zullen wij niet steunen, zeker niet in combinatie met het loslaten van de huurprijbscherming.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Hoe zit het dan met de huurmaximalisatie? De minister zegt immers: de verhuurder zal sowieso een redelijke prijs vragen. Hoe staat de D66-fractie daarin?

De heer Verhoeven (D66):

Ten opzichte van huurmaximalisatie?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister zegt dat een eigenaar zijn woning niet voor een onredelijke prijs zal verhuren, maar tegelijkertijd zitten wij in een krappe markt. Een verhuurder kan dus heel veel vragen voor zijn leegstaande pand. Deelt de D66-fractie het standpunt van de GroenLinks-fractie dat het goed zou zijn als daar enige maximalisatie op zou zitten?

De heer Verhoeven (D66):

Maximalisatie vind ik altijd een beetje een eng begrip. Ik ga heel ver mee in de redenering van mevrouw Visser om samen afspraken te maken. De PVV-fractie zei dat ook: er onderling uitkomen. Daar heb je dan inderdaad wel een vorm van huurprijbscherming voor nodig. Als je gaat maximaliseren, ga je weer een stap verder. Daar ben ik wat terughoudender in.

Verhoeven

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Hoe wil D66 er dan voor zorgen dat verhuurders geen misbruik maken van de situatie dat er een heel krappe markt is en dat er mensen zijn die echt op zoek zijn naar een woning?

De heer **Verhoeven** (D66):

Huurders moeten zelf de verantwoordelijkheid nemen om zich niet te laten uitmelken. Het voorstel van de VVD-fractie om die periode op te rekken en de huurprijzbescherming los te laten gaat ons te ver. Ik zeg net dat ik de wet en de balans van de minister goed vind. Hiermee hebben wij de juiste stand bereikt in de positie tussen huurder en verhuurder. Dan is mijn antwoord op de vraag van mevrouw Voortman toch: men moet er samen goed uitkomen en we moeten de eigen verantwoordelijkheid van de huurder niet helemaal uitkleden door allerlei maximalisaties in te voeren. Omdat wij allemaal schrijnende gevallen kennen waarin een huurder wordt uitgebuit, hebben wij de neiging om te zeggen: we moeten dat gaan maximaliseren. Maar in heel veel gevallen leidt dat juist weer tot belemmeringen voor de verhuurder. Dus het is altijd even zoeken.

Wij staan positief tegenover de verruiming van de Leegstandwet. Ik heb nog een aantal vragen. Het optimaal gebruikmaken van leegstaande panden is wat ons betreft de inzet. De verhuur van gebouwen via de Leegstandwet is en blijft een tijdelijke maatregel. Het zorgt niet voor een structurele aanpak. Wanneer kantoorpanden jarenlang leegstaan, moeten ze eigenlijk een nieuwe bestemming krijgen. Wij zeggen dus: bevorder de transformatie van gebouwen, ook los van verhuur. Gisteren hebben wij aan de minister gevraagd of hij kan kijken naar het verlagen van het btw-tarief voor de transformatie van kantoren naar woningen. Daar komt de minister op terug. Is de minister het met mij eens, ook in aansluiting op mijn eerste vraag, dat wij ook bezig moeten blijven met de structurele aanpak van dit probleem, breder dan deze wet? Denkt de minister dat een verruiming van de maximale huurtermijn voor gebouwen zonder woonbestemming niet zal leiden tot uitstel van een handeling door een eigenaar om tot ombouw, transformatie, herstructurering te komen?

Heeft de minister contact met zijn collega van Infrastructuur en Milieu over de bestemmingsdimensie? Dat is ook een punt; wij moeten in de toekomst naar flexibeler bestemmingsplannen. Volgens mij gaat de minister van I en M daarover, maar ik heb in het verleden al gezien dat de minister voor Wonen en de minister van I en M daar samen in optrekken. Gebeurt dat nu ook?

Ik zei het al tegen mevrouw Voortman: wij willen dat er niet te veel wordt opgeschort op het gebied van huurprijzbescherming. Kan de minister aangeven hoeveel de huurprijzen in de schaarstegebieden ongeveer zouden gaan stijgen? Is daarvan een indicatie te geven? Kan de minister tot slot inschatten hoeveel huiseigenaren naar verwachting hun huis zullen gaan verhuren onder de vrije huurprijzen, terwijl zij dat nu niet doen?

De vergadering wordt van 11.32 uur tot 11.45 uur geschorst.

Minister **Blok**:

Voorzitter. Het is goed dat wij nu over de verruiming van de Leegstandwet spreken. Het gaat namelijk om een ur-

gent probleem, iets wat ik in de bijdrage van alle fracties heb teruggehoord. De heer Verhoeven sprak zeer beeldend over troosteloze steenklompen die leegstaan in de vorm van kantoorgebouwen. Dat is inderdaad een punt dat wij hiermee veel beter kunnen aanpakken. Alle leden hebben ook gesproken over de situatie van huiseigenaren van wie het huis langer te koop staat dan zij wensen. Ook de derde situatie, huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie, is zeer herkenbaar en het is goed dat die woningen in de tussentijd kunnen voorzien in het verminderen van wachtlijsten die er nog zijn voor huurwoningen. Ik interpreteer de bijdragen dus zo dat wij allemaal het doel en de urgentie van de wet delen en dat het nu gaat om de precieze maatvoering en invulling.

De heer **De Graaf** (PVV):

De minister zegt nu dat hij alle bijdragen op dezelfde manier beoordeelt.

Minister **Blok**:

Nee, nee! Dit was mijn eerste algemene inleiding. Ik dacht: ik steek een voorzichtig handje uit, ook naar u.

De heer **De Graaf** (PVV):

Volgens mij heb ik zelf mijn hand daarnet al uitgestoken, maar ik heb in eerste termijn geen uitgestoken hand van de heer Monasch ervaren. Die liet hier duidelijk een Duivesteijntje zien, zoals zijn partijgenoot deze week ook in de Eerste Kamer deed. Hoe interpreteert de minister dat?

Minister **Blok**:

Ik waardeer altijd een stevige bijdrage aan het debat, zowel van de heer De Graaf als van de heer Monasch en de heer Duivesteijn. Ik heb de woorden van de heer Monasch wel degelijk geïnterpreteerd als dat hij het goed vond dat wij nu over deze wet spreken. Ik zie hem nu ook knikken. Mijn indruk was dat hij de hoofdlijn steunt, maar nog wel wat vragen heeft over de maatvoering.

De heer **De Graaf** (PVV):

Ik mag dus concluderen dat de minister uitgaat van een dubbele Duivesteijn, zoals deze week ook in de Eerste Kamer gebeurd is?

Minister **Blok**:

Een "dubbele Duivesteijn" zou best weleens vermoeiend kunnen zijn, maar ik vind de term mooi gevonden.

Ik zal allereerst de mij gestelde vragen beantwoorden. Daarna zal ik ingaan op een aanzienlijk aantal amendementen.

De heer Jansen heeft mij gevraagd waarom in de situatie van tijdelijke verhuur van te koop staande koopwoningen niet langer een maximale huurprijs wordt gehanteerd. Naar mijn overtuiging gaat het bij deze categorie om een zeer specifieke groep woningen, waarop geen grote groepen huurders zijn aangewezen. Dat betekent dat de huurder hier een goede onderhandelingspositie heeft. De verhuurder is een particulier die over het algemeen in een situatie verkeert waarin hij zijn hypotheeklasten moet kunnen blijven betalen uit het verhuren van de woning. In dit geval heeft de verhuurder dus ook geen prikkel tot huisjesmelkerij, om het maar scherp te zeggen. Dit is een situatie van nood van de verhuurder. Daarom vind ik dit een andere categorie en zie ik hier geen reden voor een maximale huurprijs.

Blok

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Over de casus die de minister beschrijft, zijn wij het met elkaar eens. Die betreft bonafide mensen die hun huis niet kwijt kunnen en tijdelijk gaan verhuren. Ik ben echter altijd waakzaam. Neem bijvoorbeeld de situatie in Pendrecht, in Rotterdam-Zuid. Zeker als de amendementen van mevrouw Visser doorgaan, kan iemand die zijn huis wil gaan verkopen, straks tien jaar lang verhuren. Misschien hoeft hij niet eens meer een vergunning te hebben. Dan kan iemand denken: ik zet er gewoon tien Polen in, heb na één jaar mijn investering van € 80.000 eruit en daarna is het negen jaar bingo. Enige vorm van bijvoorbeeld huurprijsbescherming is mijns inziens wel wenselijk om dergelijke situaties onder controle te houden. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Minister **Blok**:

Ik ga nog even niet in op het amendement van mevrouw Visser, maar met dit wetsvoorstel blijft de gemeente toetsingscriteria bij de vergunningverlening houden. Een structurele situatie zoals de heer Jansen stelt, zal op dat moment kunnen worden aangegeven. Nog verder gaan door de huurprijsbescherming voor deze specifieke categorie in te voeren, vind ik een veel te bot instrument, daar de gemeenten al een instrument hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als we de puntentelling zouden aanhouden voor de huurprijsbescherming, is het plafond heel ruim. Door dat plafond worden uitsluitend de excessen geraakt. De bonafide verhuurders – de gevallen die u en ik logisch vinden – zullen daar geen enkel probleem mee hebben. Wat is erop tegen om met zo'n bepaling alleen de excessen uit te sluiten?

Minister **Blok**:

Excessen verwacht ik hierbij niet. Het gaat om mensen die tijdelijk in financiële nood zitten door het bezit van twee woningen. Voor het overgrote deel zullen zij ook niet vertrouwd zijn met het puntentelsel. Wij als woordvoerders woningmarkt voelen ons daarmee vertrouwd, maar voor veel mensen zal dit echt onbekend terrein zijn en dus een enorme opgave om zich daarin te verdiepen. Ik vind niet dat wij mensen dat moeten opleggen.

De heer Monasch vroeg naar het feit dat banken specifiek aangeven welke bemiddelingsbureaus gebruikt mogen worden bij tijdelijke verhuur. Daar zijn eerder schriftelijke vragen over gesteld. Ik begreep van de heer Monasch dat hij niet per definitie negatief is en enig begrip heeft voor de positie van de bank die een hypotheek op het pand heeft, maar dat hij wel enige twijfel heeft. Eerlijk gezegd bevind ik mij ook in die situatie. De bank moet toestemming geven voor het verhuren van het pand waar een hypotheek op rust. Zij zal dan ook wel de zekerheid willen hebben dat dit pand bij verkoop weer vrijkomt. Omdat het huurrecht zeer complex is – mevrouw Visser wees daar al op – willen ze erop kunnen vertrouwen dat het contract en het toezicht daarop voldoende juridische kwaliteit hebben. Dat alles afwegende zie ik geen reden, los van de vraag of ik daar de wettelijke middelen voor zou hebben, om deze constructie per definitie onwenselijk te vinden.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik begrijp de lijn die de minister volgt. Hiermee wordt echter wel de situatie in stand gehouden dat de heel grote

beroepsgroep van makelaars wordt uitgesloten van deze markt van tijdelijke verhuur. Het is een vrije beroepsgroep die in een land als Nederland met een open economie gewoon op de markt zou moeten kunnen opereren. Als de brancheorganisaties van makelaars zich deze situatie hebben aangetrokken en bereid zijn om te laten zien dat zij de complexe huurwetten onderkennen, doordat zij gecertificeerde en dus gekwalificeerde adviseurs in dienst hebben die ook in staat zijn om een partij goed te begeleiden, dan moeten zij toch gewoon actief kunnen zijn op deze markt? Het kan toch niet zo zijn dat banken maar besluiten uit wie de markt bestaat?

Minister **Blok**:

Natuurlijk moet een makelaar actief kunnen zijn op de markt, maar ik kan een bank niet verplichten om met die makelaar in zee te gaan. Dit lijkt mij een typisch geval van een gewoon commercieel spel waarin die makelaars de bank ervan moeten overtuigen dat zij het tegen een betere prijs-kwaliteitsverhouding kunnen doen dan andere bureaus. Juist als er sprake zou zijn van een heel kleine groep bureaus, is er een goede kans om een betere prijs-kwaliteitsverhouding te bieden.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dat zou kloppen, ware het niet dat banken die partijen hebben uitgesloten en zeggen dat die niet mogen toetreden tot deze markt. De rol van de Kamer is dat ze zegt dat concurrentieregels niet zomaar mogen worden geschonden op de vrije markt die we op dit terrein hebben. Dat gebeurt nu wel doordat banken voorschrijven dat met maar twee partijen, soms met maar één partij, zaken mag worden gedaan, waardoor een persoon die met bepaalde partijen in zee wil gaan, dat gewoon niet mag. Als verhuurende partij heb je dus geen enkele keuzevrijheid in dezen. Volgens mij bestaat die op de Nederlandse woningmarkt wel. Dat is niet met elkaar in overeenstemming. Onderkent de minister dat?

Minister **Blok**:

Een bedrijf mag aangeven dat het met een ander bedrijf of met andere bedrijven bij voorkeur zaken doet of gedurende een periode uitsluitend zaken doet. Dat is allemaal privaatrecht. Het wordt een publieke zaak als de markt helemaal niet meer functioneert. Dan is dat een zaak voor de NMa. Het is niet zo dat de makelaar uit het voorbeeld van mevrouw Visser niet de bank kan bellen en zeggen dat hij het echt beter en voor een lagere prijs kan. Ik maak het maar even scherp. De makelaar moet dat dan wel aantonen. Dat is toch niet verboden?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ga hier toch nog even op door. We hebben in dit verband heel vaak gesproken over kartelvorming en over het uitsluiten van andere aanbieders. Er zijn zelfs hele discussies over de vraag of je zelf van tevoren een bepaald besturingssysteem in een computer mag zetten of dat ook anderen er een besturingssysteem in moeten kunnen zetten. Daar zijn grote zaken over geweest. In die zin is er wel een zekere gelijkenis. Mag dit überhaupt wel? Mag een partij zeggen: alleen via die drie en verder sluit ik iedereen uit? We hebben de NVM. Die zegt: we kunnen met gecertificeerde bureaus werken. De vraag is dus of dit wel mag. In het verlengde daarvan is mijn vraag of deze wet niet veel beter zou werken als je lokale makelaars juist prikkelt om deze optie aan verkopende partijen aan te bie-

Blok

den. Als de lokaal actieve makelaars van tevoren worden uitgesloten van deze optie en er in een verdienmodel niets mee opschieten, is het dan niet juist aan te bevelen om hen actief bij deze Leegstandwet te betrekken?

Minister Blok:

Mag een particuliere aanbieder zaken doen met voorkeurspartijen? Ja, dat mag. Mag een particuliere aanbieder zo optreden op de markt dat er geen sprake meer is van vrije concurrentie? Nee. Als dat zo zou zijn, is dat een vraag voor de NMa. Het lijkt me logisch dat die er dan naar kijkt. Volgens mij kijkt de NMa er op dit moment ook al naar. Ik kan echter niet op voorhand zeggen dat het niet mag. Als de NMa zegt dat er iets mis is, zal ik haar zeker niet tegenspreken, maar dan is het ook aan haar.

Op hetzelfde gebied, dat van de verhuurbureaus, vroeg de heer Monasch mij of die verhuurbureaus ook het traject naar de inkomstenbelasting voor hun rekening kunnen nemen. Nu is dat wettelijk een taak van de eigenaar. Wellicht kan het in het kader van service en vrije markt worden aangeboden, maar wettelijk is het niet verplicht.

Ik kom op een vraag van mevrouw Voortman. Zij staat helemaal achter in de zaal te bellen, maar ik geef haar toch antwoord. Ze vroeg mij of de hoogte van de huur kan worden gekoppeld aan de hypotheeklasten. Ik neem aan dat ze bedoelt dat het dan wettelijk zou gebeuren. Ik kijk nog maar even naar mevrouw Voortman, want ik ben haar aan het beantwoorden over de koppeling tussen de huurhoogte en de hypotheeklasten. Ik interpreteer het zo dat ze mij vraagt of we die zaken niet wettelijk aan elkaar zouden moeten koppelen. Ik heb eerder betoogd dat de verhuur van koopwoningen die te koop staan, een zeer bijzonder onderdeel van de markt is, waarbij de verhuurder in financiële nood verkeert en er dus alle belang bij heeft dat die woning zo snel mogelijk verhuurd is. In lijn daarmee zal die verhuurder zelf ook geen redenen hebben om veel hoger dan de hypotheeklasten te gaan zitten. Immers, de reden dat hij verhuurt, is dat hij dubbele hypotheeklasten moet dekken. Ik zie dus geen reden om die zaken wettelijk aan elkaar te koppelen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De verhuurders kunnen in nood zitten, maar er zijn ook huurders die in nood zitten. Als de verhuurder er misbruik van wil maken, kunnen zij de dupe worden van een veel te hoge huurprijs.

Minister Blok:

Dit lijkt op de discussie die wij net hadden. De mogelijkheid voor een particulier met twee huizen, waarvan er één te koop staat, en twee hypotheeklen om misbruik van de situatie te maken is zeer gering. Die mensen verkeren zelf in financiële nood. Daarom zie ik geen reden voor extra regelgeving.

Mevrouw Voortman vroeg mij ook waarom het niet mogelijk is om de huurprijs bij de Huurcommissie te toetsen. Wij moeten een onderscheid maken tussen de verschillende categorieën waarop deze wet betrekking heeft. Voor woonruimte in gebouwen en voor huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie wordt door de gemeenten wel degelijk een maximumhuurprijs opgenomen in de vergunning. Daarvoor kan wel een beroep op de Huurcommissie worden gedaan. Dat beroep kan niet worden gedaan voor de categorie waarover wij net spraken, de particuliere woning. De heer Verhoeven vroeg mij naar mijn contacten met mijn collega van I en M over de voort-

gang van de tijdelijke bestemmingswijziging. Die zal worden opgenomen in de Crisis- en herstelwet. Daarbij heeft I en M het voortouw, maar ik ben er nauw betrokken, en er wordt ook goede voortgang mee gemaakt.

De heer Verhoeven vroeg mij ook of er voldoende druk is op partijen om de herstructurering voortvarend aan te pakken. Hij koppelde dat aan het feit dat door deze wet een zekere druk op de partijen weggenomen kan worden. Ik denk eerlijk gezegd niet dat de marktomstandigheden nu zo zijn dat door deze wet de druk tot herstructurering verdwijnt. Onroerendgoedeigenaren zitten met niet-strafbare leegstand, met een kantoorpand. Zij zitten toch met die steenkoloss in hun maag. De kosten worden verlaagd via tijdelijke constructies. Wil er een structurele oplossing komen voor de eigenaar, dan zal hij toch echt moeten herstructureren.

De heer Verhoeven (D66):

De reden waarom ik ben ingegaan op de onderdelen die iets buiten deze wet vallen, sluit aan bij wat de minister nu zegt. Doordat niet wordt afgewaardeerd en geen verlies wordt genomen, gaan misschien heel veel eigenaren van panden juist wachten. Zij hebben ook ruimte om te wachten omdat er niet afgewaardeerd wordt en dus het verlies nog niet helder wordt. Zij doen dan niets. Kan de minister hierop ingaan? Ziet hij dat dit scenario zich misschien zal voordoen, dat partijen wachten totdat het beter gaat en dan pas in beweging komen en dat de termijnverlenging van vijf naar zeven jaar en voor kantoren zelfs van vijf naar tien jaar juist ruimte daartoe biedt?

Minister Blok:

Uit de vastgoedwereld hoor ik geluiden dat zowel accountants als banken ontzettend kritisch kijken naar de waardering van vastgoed en dat er juist een enorme druk is op afwaardering. De accountant krijgt natuurlijk niet graag een claim aan de broek dat hij de cijfers te zonnig heeft voorgesteld. Daaruit komt voort die enorme druk tot herstructurering en daardoor weer genereren van het rendement op het pand. Ik maak mij daar dus niet zo'n zorgen over. Ik vind het juist van belang dat wij ervoor zorgen dat door deze wet die leegstaande steenklop vol komt.

De heer Verhoeven (D66):

Daarin vinden de minister en ik elkaar sowieso. De minister zegt dus dat wij er niet bang voor moeten zijn, en dat er op dit moment in de accountants- en taxateurssector flinke druk is om de afwaardering op een veel kritischer niveau te brengen dan de afgelopen decennia het geval is geweest. Het is voorgekomen dat niet afgewaardeerd werd en dat panden voor te hoge waarden in de boeken kwamen. Het is een opblazen van de zeepbel. De minister ontkracht eigenlijk dat dit nu nog steeds speelt?

Minister Blok:

Ja. De tijd is absoluut veranderd.

Mevrouw Voortman vroeg of ik met de VNG om de tafel wil gaan zitten om te praten over nadere voorwaarden. Ik heb van de VNG begrepen dat er over het algemeen geen nadere regels gesteld worden bij vergunningverlening voor tijdelijke verhuur, dat gemeenten wel regels stellen rond bijvoorbeeld leefbaarheid of veiligheid. Maar die staan over het algemeen in het bestemmingsplan. Ik hoor van de gemeenten ook geen wens om hierover nog specifiek om de tafel te gaan zitten.

Blok

Voorzitter: Van Miltenburg



Minister Blok:

Mevrouw Voortman vroeg mij of ik deze wet nu echt zie als een noodoplossing. Ik zal zo op haar amendementen ingaan op dit gebied. Nee, natuurlijk ben ik ervan overtuigd dat met het beleid en het woonakkoord de diepe crisis in de huizenmarkt van tijdelijke aard zal zijn, maar ik vind dat het wetsvoorstel wel degelijk blijvende waarde heeft. De situatie dat een leegstaand kantoor in de tussentijd goed wordt gebruikt, zal zich ook in de verdere toekomst blijven voordoen. Woningcorporaties zullen woningen blijven vernieuwen en verbouwen. Ik vind het verstandig dat zij dan de mogelijkheid hebben om ze in de tussentijd te verhuren. Ik hoop dat de tijd snel achter ons ligt dat veel huizenkopers met twee huizen zitten, maar het zal ongetwijfeld nog weleens voorkomen. Op al die terreinen vind ik het verstandig om de wet een permanent karakter te geven.

Mevrouw Voortman vroeg of het afzien van het normale systeem van onderhoudsverplichtingen juist bij sloopen en renovatiewoningen voor problemen kan zorgen. Ook bij tijdelijke verhuur geldt de normale onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder. Hoewel hij natuurlijk weet dat het om een sloop- of renovatiewoning gaat, zal een huurder een afweging maken of hij de kwaliteit toch acceptabel vindt.

Mevrouw Visser vroeg naar de situatie dat er binnen een termijn van vijf jaar een wisseling van eigenaar is en dat ook de tweede eigenaar een beroep wil doen op de mogelijkheid om te verhuren.

De voorzitter:

Op het vorige punt, mevrouw Voortman.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Natuurlijk kan de huurder een inschatting maken of een situatie hem wel of niet bevalt. Dat kan echter een moeilijk punt zijn op het moment dat het moeilijk is om een woning te vinden. Een leegstaande woning kan ook weleens in een heel slechte staat zijn. Zou het dan niet erg onrechtvaardig zijn als groot onderhoud ten laste van de huurder wordt gelegd?

Minister Blok:

Waarom zou een huurder akkoord gaan met de lasten van groot onderhoud?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Omdat hij op zoek is naar een woning. Het zou goed zijn als die lasten in ieder geval niet bij huurders worden gelegd. Klein onderhoud kan voor rekening van de huurder blijven, maar groot onderhoud moet voor rekening van de verhuurder zijn.

Minister Blok:

Ik heb net aangegeven dat de gewone onderhoudsverdeling blijft gelden: groot onderhoud voor de verhuurder, klein onderhoud voor de huurder, tenzij je dat contractueel anders afspreekt. Dat is dan contractvrijheid. Ik zou niet zo goed weten waarom een huurder het groot onderhoud op zich zou willen nemen.

De situatie die mevrouw Visser schetst, is niet in de wet voorzien en lijkt mij nogal uitzonderlijk. Dat was ook de reden om die niet in de wet op te nemen.

Mevrouw Visser vroeg of ik er duidelijkheid over kon geven wanneer opzegging nodig is bij tijdelijke huur op grond van deze wet. In de schriftelijke beantwoording heb ik gemeld dat, als een huurder na afloop van de vergunning in de woning blijft zitten omdat er niet is opgezegd, de huur wordt verlengd zonder huurbescherming. Het staat de verhuurder dan vrij om alsnog op te zeggen. In een aantal uitspraken heeft de rechter evenwel geoordeeld dat, als de huurder na afloop van de vergunning blijft zitten omdat de verhuurder niet heeft opgezegd, er toch automatisch reguliere huur ontstaat met huurbescherming. Wegens die jurisprudentie vind ik het wel heel verstandig dat een verhuurder toch opzegt, want jurisprudentie krijgt snel een bredere werking. Kortom, ik raad de verhuurders aan om op te zeggen.

Mevrouw Visser vroeg of een tijdelijke huurder recht heeft op verhuiskosten. Dat is niet zo. Er is eerder sprake van geweest dat die verplichting voor tijdelijke verhuur van kantoren uit het Burgerlijk Wetboek geschrapt zou worden, maar nu wij in deze wet de tijdelijke verhuur van kantoren regelen, is die aanpassing van het BW niet meer nodig. De verplichting tot het vergoeden van verhuiskosten geldt niet meer.

De heer Verhoeven vroeg wat ik vind van het recente nieuws van het stilvallen van het kantorenfonds in Amsterdam. Natuurlijk vind ik dat heel spijtig. Het was een commerciële afweging van de commerciële partijen die daarbij betrokken zijn. Ik kan partijen niet dwingen om die kosten op zich te nemen. Wat ik wel kan doen, is ervoor zorgen dat die leegstand zo snel mogelijk verholpen wordt. Daarom staan wij hier nu ook bij elkaar. Ik deel de teleurstelling van de heer Verhoeven.

Ik kom op de amendementen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb op drie vragen nog geen antwoord gehad. Ten eerste het punt van de noodhuurders, bijvoorbeeld alleenstaande ouders met kinderen in woningen met een tijdelijk huurcontract of zelfs op een gebruikscontract. Ziet de minister daar ook een probleem? Moeten wij niet proberen om daar iets aan te doen?

Ten tweede heb ik de minister gevraagd waarom hij in het kader van het wetsvoorstel geen overleg heeft gevoerd met de huurdersorganisaties.

Ten derde herinner ik aan mijn vraag over de monitoring en de suggesties die ik daarbij heb gedaan.

Minister Blok:

De heer Jansen heeft gelijk. Ik herken de vragen, dus hij heeft recht op een antwoord. Alleenstaande ouders zijn bij uitstek een categorie die onder bestaande regelingen van woningcorporaties bovenaan de urgentielijst staat. Ik zie geen reden, maar ook geen mogelijkheid om de tijdelijke verhuurder vervolgens die plicht op te leggen.

Ik overleg regelmatig met huurdersorganisaties en heb ook schriftelijk van hun inbreng laten blijken. Er is alle mogelijkheid geweest om van beide kanten van gedachten te wisselen.

De heer Jansen vroeg om een monitoring per regio. Dat vind ik echt te gedetailleerd. Ik zal zo meteen ingaan op het amendement van mevrouw Voortman gericht op evaluatie. Ik kan meteen wel zeggen dat ik met een evaluatie goed kan leven.

Blok

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Heeft de minister actief contact met de huurdersorganisaties gezocht of heeft hij gewoon informatie ontvangen, zoals wij allen? Hij heeft aangegeven dat hij actief overleg heeft gevoerd met bijvoorbeeld de verhuurderorganisaties. Is dat ook met de huurders gebeurd?

Het gaat mij om de monitoring in relatie tot die noodhuurders. Ik neem aan dat de minister, als het op substantiële schaal zou voorkomen in het corporatiebezit, ook vindt dat er iets wringt. Immers, dat is de primaire doelgroep van de corporaties. Dat zou niet moeten kunnen. Die mensen zouden een urgentievergunning moeten krijgen. Dat alleen al is toch een zelfstandig argument om de ontwikkeling van die tijdelijke huurcontracten, maar ook die gebruikscontracten goed te monitoren?

Minister **Blok**:

Ik heb geen bezwaar tegen evaluatie, maar een zo gedetailleerde monitoring als de heer Jansen voorstelt, per regio en per type huurder, gaat mij gewoon te ver. Ik heb daar ook niet onmiddellijk de instrumenten voor.

Ik heb als minister twee keer gesproken met huurdersorganisaties. Deze wet heb ik overgenomen van mijn ambtsvoorganger. Ik heb bij die twee gelegenheden niet specifiek over deze wet gesproken, maar in zijn algemeenheid over de zorgen en wensen aan hun en mijn kant. In die gesprekken is deze wet niet aan de orde gekomen, dus dat vormde voor hen kennelijk geen reden om ons daarop specifiek aan te spreken. Ik kan niet beoordelen of mijn voorganger hierover een specifiek gesprek heeft gehad. Ik kan wel zeggen dat er een uitgebreide schriftelijke reactie is, wat ik vind horen bij een goede behandeling van de wet.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik wil nog even terugkomen op de uitleg van de minister van de huurovereenkomst en de geldigheid van de vergunning. De minister gaf aan dat de verhuurder altijd de huurovereenkomst dient op te zeggen. In het wetsvoorstel staat echter in artikel 16, lid 8 dat de huurovereenkomst altijd eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Je kunt een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangaan in het kader van tijdelijke verhuur. Volgens mij zijn die twee dingen met elkaar in tegenspraak. Ook het antwoord dat de verhuurder altijd maar moet opzeggen past daarin. Hoe verhouden deze drie dingen zich tot elkaar? Dit leidt volgens mij tot verwarring als het gaat om het huurrecht en de zekerheden die je hebt als verhuurder of als huurder, als het gaat om huurovereenkomsten op grond van deze Leegstandwet.

Minister **Blok**:

Jurisprudentie brengt mij ertoe om verhuurders op het hart te drukken om gewoon op te zeggen. Ik vind dat overigens geen onredelijke eis. Ik kan namelijk niet garanderen dat, als ze dat niet doen, een volgende rechter onder verwijzing naar deze jurisprudentie zal zeggen: er is een huurovereenkomst ontstaan.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ook als ze voor onbepaalde tijd wordt gesloten, op grond van deze Leegstandwet?

Minister **Blok**:

Wilt u uw vraag toelichten?

Mevrouw **Visser** (VVD):

In het wetsvoorstel staat dat de huurovereenkomst in elk geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Dan wordt ze gekoppeld aan de vergunningduur die wordt verleend op grond van deze wet. Ook kun je een huurovereenkomst sluiten voor onbepaalde tijd. Dat wordt dus niet gekoppeld aan een vergunningduur. Er is jurisprudentie, en er is dit wetsvoorstel. Waar moet een verhuurder zich op baseren, anders dan de uitspraak: zeg altijd maar je huurovereenkomst op wanneer je denkt dat je hem op moet zeggen, juist in die gevallen dat je hem op grond van deze wet voor onbepaalde tijd hebt opgesteld?

Minister **Blok**:

Als het gaat om de kleine lettertjes van jurisprudentie moet ik voorzichtig worden, weet ik uit ervaring. Er zijn mensen die er € 300 per uur voor berekenen om dat aan elkaar uit te leggen. Ik kom daar liever in tweede termijn op terug.

Ik kom toe aan het amendement van de heer Jansen op stuk nr. 7, waarin wordt gevraagd om in de huurprijs ook te verwerken dat een huurcontract tijdelijk is. Als vooraf niet al duidelijk is hoelang de huurovereenkomst zal duren, is het niet goed mogelijk om op basis daarvan de prijs aan te passen. De verhuurder kan de huur bijvoorbeeld pas opzeggen op het moment van verkoop. Dan weet je pas hoe lang die periode was, en hoe hoog de huurprijs had moeten zijn. Daarmee wordt het amendement volgens mij onuitvoerbaar. Om die reden ontraad ik het.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat lijkt me heel erg kort door de bocht. Het is namelijk heel simpel: als die termijn niet bekend is, geldt gewoon het hoogste kortingspercentage: 30. Dan betaal je 70% van het wettelijk maximum. Als duidelijk is dat het contract over langere tijd gaat, bijvoorbeeld over vijf jaar, dan loopt de korting af tot 10%; dan betaal je 90% van het wettelijk maximum. Dat is toch niet ingewikkeld?

Minister **Blok**:

Als ik de heer Jansen goed begrijp, krijg je dan een verrekoning achteraf. Dat maakt dat er opeens een extra kostenpost voor die verhuurder komt. Ik verplaats mij nu maar even in de positie van die particulier die zijn dubbele hypotheeklasten daarmee wilde dekken. Ik zou echt niet goed weten waarom we die dan achteraf zouden moeten verplichten tot die verrekening, terwijl beide partijen bij het aangaan van de verhuurovereenkomst wisten dat het een tijdelijke overeenkomst was en ook op grond daarvan de hoogte van de huur hadden afgesproken. Dus ik vind het dan niet redelijk om die extra onzekerheid in te bouwen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De minister focust nu heel sterk op de particuliere woningeigenaar die zijn huis wil verkopen. Dit amendement is specifiek gericht op verhuurders en met name woningcorporaties die gewoon gedurende lange tijd, tergend lange tijd, complexen tijdelijk verhuren tegen relatief hoge huren, soms zelf hoger dan de huren voor mensen die voor onbepaalde tijd in die complexen wonen. Daar probeert het amendement iets aan te doen. Ik vind het prima dat de minister technische kritiek uit, want daar is hij ook voor en dan wil ik dat amendement best nog wel aan-

Blok

passen, maar ik zou graag ten principale een inhoudelijke reactie van hem krijgen op dit punt. Vindt hij ook niet dat wanneer je een tijdelijk contract hebt, je dan ook recht hebt op een lager huurmaximum dan wanneer je voor onbepaalde termijn huurt? Dat is toch logisch?

Minister Blok:

Ik heb het amendement zo begrepen dat het toeziet op de situatie die ik net noemde. De heer Janssen schetst nu een andere situatie, maar ook in die situatie zie ik eerlijk gezegd geen noodzaak voor het amendement. Ook dan is er sprake van dat de huurder weet dat hij een tijdelijk huurcontract aangaat; het zal dan om een sloop- of renovatiepand of een kantoorpand gaan. Dus het is aan alle kanten duidelijk dat het iets heel anders is dan reguliere verhuur. Ook de huurder zal dat in zijn afwegingen betrekken. Ik zie dus geen reden voor deze complexe toevoeging. Als partijen het vrijwillig overeenkomen, heb ik daar natuurlijk geen bezwaar tegen, maar de vraag van de heer Janssen is om het wettelijk af te dwingen en dat vind ik te ver gaan.

De voorzitter:

Tot slot dan. U kijkt zo smekend, mijnheer Jansen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dank u wel, voorzitter.

Ik denk dat de minister in dezen wellicht een informatieachterstand heeft, in de zin dat hem niet bekend is dat het fenomeen tijdelijke huur snel in omvang begint te groeien met name in grote steden zoals Amsterdam, en dat veel huurders aan de onderkant van de huurmarkt, mensen die dringend een huis nodig hebben, die vrijwillige afweging, waarvan de minister veronderstelt dat die er is, helemaal niet kunnen maken. Wil hij daarop reageren?

Minister Blok:

Ik kan niet uitsluiten dat de situatie zoals de heer Jansen die schetst, zich ook voordoet, namelijk dat in een krappe huurmarkt mensen hiervoor kiezen. Overigens is ook daarbij de afweging altijd breder dan alleen Amsterdam. Begrijpelijkerwijs wordt Amsterdam vaak als voorbeeld gebruikt, maar iedereen die in Amsterdam werkt of studeert, maakt de afweging of de prijs-kwaliteitverhouding aantrekkelijk genoeg is om in de stad zelf te wonen. Ik heb zelf ook in het centrum van Amsterdam gewerkt en toen vond ik vanuit mijn eigen afweging dat wonen in het centrum van Amsterdam mij onvoldoende kwaliteit leverde voor de prijs. Dus ook in de situatie die de heer Jansen schetst, is er nog steeds sprake van de keuze of men perse op die plaats wil wonen, met in dit geval de bijbehorende prijs en onzekerheid.

Het amendement van de heer Jansen op stuk nr. 8 strekt ertoe de verhuur bij aanstaande sloop of renovatie te beperken tot een duur van maximaal vijf jaar in plaats van zeven jaar. Die verlenging tot zeven jaar was nu juist een expliciet verzoek vanuit de markt, omdat het precies plannen van de termijn van zo'n renovatie vaak niet mogelijk is en de oprekking van de termijn met twee jaar wat dat betreft enige ruimte biedt. Dus ik zou het jammer vinden om daar dan niet aan mee te werken.

Het amendement op stuk nr. 9 van de heer Jansen gaat over de belangen van de overige huurders en de omwonenden bij verhuur in afwachting van sloop of renovatie. Het amendement regelt dat er een zienswijzeprocedure moet komen. De gemeente verleent in zo'n geval een ver-

gunning voor die tijdelijke verhuur en toetst of er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Leegstandwet. Daarbij zal de gemeente ook in overweging nemen dat het alternatief is dat de panden of de te renoveren huizen leeg blijven staan en dat juist die leegstand ook grote invloed heeft op de leefkwaliteit. Om die reden zie ik geen noodzaak om daar nu een verplichte extra zienswijzeprocedure aan toe te voegen.

De voorzitter:

Mijnheer Jansen, ik ga u niet elke keer vier keer de gelegenheid geven, hoor!

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat lijkt me ook niet nodig, voorzitter. Ook in dit geval zou het goed zijn als de minister zich nog wat beter op de hoogte stelt van de situatie in een aantal grote steden, met name in de noordflank van de Randstad. De Randstad is immers echt wel wat meer dan Amsterdam. Ik denk daarbij aan Utrecht, Haarlem, Hilversum et cetera. Daar komt die leegstand op grote schaal voor en daar worden, buiten de huurders en de omwonenden om, vergunningen geritseld. Het oneigenlijke gebruik van leegstandvergunningen, die door het college van B en W heel gemakkelijk worden afgegeven, neemt daar hand over hand toe. Wat is er onredelijk aan als het college van B en W, voordat het die vergunningen afgeeft, in ieder geval wil weten wat de omwonenden en de overige huurders die nog in het complex wonen, te melden hebben over dat verzoek?

Minister Blok:

Het is niet onredelijk. De vraag is of dit verplichtend moet worden opgelegd. Dat is echt een stap verder. Het is altijd verstandig als een gemeente in goed overleg met de omwonenden is, maar ik vind het wezenlijk dat juist het blijven leegstaan van een pand heel slecht is voor de leefbaarheid. De situatie is dus niet per definitie slecht voor de leefbaarheid; integendeel, zou ik eerder zeggen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat ben ik helemaal met de minister eens. Daarom is die monitoring ook zo hard nodig. Als de minister wel instemt met een zienswijzeprocedure op vrijwillige basis maar niet als verplichting, kan hij dan onderschrijven dat gemeenten dit niet zullen doen als er geen verplichting is? Als er geen publicatieplicht is en als er geen zienswijzen gevraagd hoeven te worden, gaat dat niet gebeuren. Dan is deze constatering van de minister toch heel gruttig?

Minister Blok:

We hebben het vaak over de rol van de lokale democratie. Ik kan het niet laten om dan iedere keer weer mijn eigen ervaringen te schetsen. Als in een gemeente sprake is van een leegstaand kantoorpand en als de omwonenden daar een mening over hebben, weten zij de gemeente gelukkig heel goed te vinden. Het is juist de kracht van de lokale democratie dat gemeenteraadsleden letterlijk in de rij bij de supermarkt worden aangesproken. Juist vanuit dat vertrouwen zie ik geen reden om dit nu weer met een verplichte zienswijze op te lossen.

Het amendement op stuk nr. 11 van de heer Jansen gaat over het feit dat gemeenten alleen nadere eisen kunnen stellen bij de vergunning voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen of huurwoningen. Dit amendement verruimt die mogelijkheid voor het stellen van nade-

Blok

re regels om daarmee willekeur uit te sluiten. Ik heb op dit punt weer een soortgelijke afweging. Gemeenten zullen niet altijd nadere voorwaarden willen stellen bovenop de criteria die zij binnen de Leegstandwet al kunnen stellen. Het gaat mij hierbij ook weer om het verplichtende karakter. Ik zie niet waarom wij dit verplichtend moeten opleggen. Uiteindelijk zijn dat toch weer extra regels, ook voor gemeenten.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Nu komt de minister toch in de knoop met zijn antwoord op mijn vorige interruptie. Hij zei enorm te hechten aan de lokale democratie. Ik wil via een kan-bepaling – dus geen verplichting – de lokale democratie een instrument geven waarvan zij gebruik kan maken om nadere regels te stellen. De minister zegt nu dat hij dat niet wil. Dat is niet echt consistent.

Minister **Blok**:

Het verruimt de mogelijkheid om nadere regels te stellen. Dat leidt per saldo toch weer tot extra bureaucratie en administratieve eisen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De minister had het zojuist over de lokale democratie, die hij zo hoog heeft zitten. Nou, ik ook. De SP-fractie heeft dit amendement ingediend omdat zij weet dat lokaal maatwerk in situaties van tijdelijke verhuur of leegstand heel belangrijk is. Dit is een kan-bepaling. Met andere woorden, een gemeenteraad die dit niet nodig vindt – misschien 99%, misschien 90% – hoeft dit niet te doen, maar als een gemeenteraad dat wél wil, mag hij het wél doen. Wat is daarop tegen, minister?

Minister **Blok**:

Wat erop tegen is, is dat de landelijke overheid de ruimte afbakt waarbinnen lokaal of provinciaal nadere regels zijn op te leggen. Het gaat inderdaad om een balans tussen ruimte voor de lokale democratie en de wens om de regeldruk beperkt te houden. In dit geval vind ik de wens om de regeldruk beperkt te houden echt zwaarder wegen. Dat is de reden waarom ik geen behoefte heb aan dit amendement.

Nu het amendement van mevrouw Visser op stuk nr. 12, dat de maximale termijn voor de verhuur van te koop staande woningen verlengt van vijf naar tien jaar. De termijn is recentelijk verlengd: van drie naar vijf jaar. Er zijn mij geen massale signalen bekend over een behoefte aan tien jaar. Ik kan daar twee conclusies aan verbinden: dat dit amendement niet nodig is of dat ik het oordeel aan de Kamer kan overlaten. In dit geval kies ik ervoor om het oordeel aan de Kamer over te laten. De praktijk zal moeten uitwijzen of hier veel behoefte aan is.

Het amendement van mevrouw Visser op stuk nr. 13 regelt dat de maximale termijn voor de tijdelijke verhuur van woonruimte, in afwachting van sloop of renovatie, wordt verlengd van zeven naar tien jaar. Dit is eigenlijk het tegengestelde van het amendement van de heer Jansen.

Ik kom op de balans in de wet, die de heer Verhoeven zo aansprak. Wij zoeken de balans tussen enerzijds het belang van de eigenaar, vaak een woningcorporatie die in een situatie van leegstand inkomsten wil hebben en mensen onderdak wil bieden, en anderzijds van de samenleving, die er belang bij heeft dat een renovatie niet eindeloos wordt uitgesteld. Volgens mij vinden wij die balans

in die zeven jaar, die het midden vormen tussen de wens van mevrouw Visser en de wens van de heer Jansen, en om die reden misschien ook wel het gouden midden zouden kunnen zijn.

Het amendement van mevrouw Visser op stuk nr. 14 vraagt om de huurprijsbescherming voor alle verhuur op basis van de Leegstandwet los te laten. In de wet wordt deze alleen losgelaten voor een specifieke groep koopwoningen, voor mensen die tegelijkertijd twee huizen hebben. Ik vind het te ver gaan om de huurbescherming ook vrij te geven voor de andere categorieën. Het gaat mij ook hierbij weer om de balans. Bij de andere categorieën gaat het echt om grotere aantallen woningen; bij de renovatie van woningen door woningcorporaties zal het toch echt vaak over een heel blok gaan. In dat soort situaties zou ik de huurbescherming niet helemaal willen vrijlaten. Om die reden ontraad ik dit amendement.

De **voorzitter**:

Minister, ik wil nog even teruggaan naar het amendement op stuk nr. 13. U heeft daarover wel een mening gegeven, maar geen oordeel uitgesproken.

Minister **Blok**:

Dat is het amendement waarin de periode voor tijdelijke verhuur wordt verlengd van zeven naar tien jaar. Dat amendement ontraad ik, omdat daardoor de prikkel om tijdig te renoveren te klein wordt.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

Minister **Blok**:

Voorzitter. Het amendement van mevrouw Visser op stuk nr. 15 regelt een koppeling tussen de periode waarin verhuurd wordt en de periode van de tijdelijke bestemming. Bij verhuur op grond van deze wet wordt de vergunning voor maximaal twee jaar verleend. Daarna kan die vergunning telkens met een jaar worden verlengd. Mevrouw Visser stelt dat dit voor investeerders een extra onzekerheid creëert en dat zij daardoor terughoudender zullen zijn met hun investeringen. In dit geval deel ik de afwijging achter het amendement. Als mevrouw Visser niet met dit amendement was gekomen, was ik mogelijk met een nota van wijziging gekomen. Ik ondersteun dit amendement dan ook.

De motie op stuk nr. 16 van mevrouw Voortman regelt een evaluatie na vier jaar. Ik heb al aangegeven dat ik het evalueren van wetgeving verstandig vind. Ik laat het oordeel over dit amendement dan ook aan de Kamer.

De heer **De Graaf** (PVV):

Er zijn zes amendementen voorbijgekomen van de voormalige liberalen van de VVD. De heer Monasch deed bovendien al een Duivesteijntje. Hoe duidt de minister de onzekerheid die daaruit voortvloeit? De een is heel kritisch en de ander komt met zes wijzigingsvoorstellen! Hoe is het voortraject eigenlijk gegaan? Ik vraag dat, omdat ik hierdoor bepaald onzeker wordt over de stabiliteit van dit akkoord.

Minister **Blok**:

De Kamer werkt hard en dat juich ik toe!

Daarmee kom ik toe aan het amendement van mevrouw Voortman, op stuk nr. 17.

Blok

De voorzitter:

Mijnheer De Graaf is nog een beetje beduusd door de lacherige reacties in de zaal, maar ...

De heer De Graaf (PVV):

Er is inderdaad hilariteit alom.

Minister Blok:

Ik maak de Kamer een compliment, maar als dat verkeerd valt, zal ik het niet meer doen.

De voorzitter:

Ik kan u namens de Kamer zeggen dat het goed viel.

Minister Blok:

Gelukkig.

De heer De Graaf (PVV):

Ik begrijp wel dat er gelachen wordt, maar de PVV wil wel een stabiel landsbestuur. Vandaar mijn opmerking over de onzekerheid die hieruit spreekt. De minister antwoordt heel kort, maar desondanks is het natuurlijk wel opvallend dat er zes amendementen van de VVD te bewonderen zijn. Hoe is nu toch dat vooroverleg gegaan?

Minister Blok:

Het overleg was goed. Ook de fractie van de PVV heeft overigens de kans op parlementaire roem door het indienen van amendementen.

Die kans heeft GroenLinks wel gegrepen. Haar eerste amendement heeft mijn steun, maar dat geldt niet voor het tweede amendement van mevrouw Voortman op stuk nr. 17, een amendement waarin een horizonbepaling wordt geïntroduceerd. Ik gaf namelijk al eerder aan dat ik de mogelijkheden die de wet biedt, het dringendst vind. Verder voorzie ik ook voor de langere termijn situaties waarin de verbouw van huurwoningen of kantoren noodzakelijk kan zijn, bijvoorbeeld wanneer een huiseigenaar twee huizen heeft. Ik ontraad daarom de aanneming van het amendement op stuk nr. 17.

Mevrouw Visser heeft een amendement ingediend op stuk nr. 18. Ik heb dat amendement nog maar net ontvangen en ik moet daardoor ter plekke nagaan wat dit amendement precies regelt. Ik lees nu dat het amendement een melding regelt in plaats van een vergunning voor te koop staande woningen. Voor de financiers van te koop staande woningen, dus de banken, is het van groot belang om van te voren te weten dat het huurcontract goed geregeld is en dat het huurcontract kan worden opgezegd. Als een bank die zekerheid niet heeft, dan zal die over het algemeen ook geen toestemming geven voor verhuur. Als van een vergunningstelsel wordt overgegaan naar een meldingstelsel, dan is die zekerheid er niet vooraf. Achteraf kan dan blijken dat het pand verhuurd is en er gewone huurregels gelden omdat er geen sprake is van toestemming voor tijdelijke verhuur. Die onzekerheid kan ook ertoe leiden dat mensen ernstig in de problemen gaan komen. Om die reden ontraad ik het aannemen van het amendement op stuk nr. 18.

Mevrouw Visser (VVD):

In de kern gaat het erom dat de gemeente geen enkele rol speelt in de beoordeling van waar het eigenlijk in dit wetsvoorstel om gaat, namelijk of onnodige leegstand kan worden voorkomen. De minister stelt dat een bank, en daarmee de eigenaar van het pand, zekerheid moet

hebben over de opzegbaarheid van de overeenkomst. Daarom stelde ik net de vraag wat de huurovereenkomst op grond van dit wetsvoorstel is; de minister beloofde daar straks op in te gaan. Er kan worden gekozen, in combinatie met een meldingsplicht, voor een tijdelijke huurovereenkomst. Bij een melding is er dan altijd een tijdelijke huurovereenkomst. Welke meerwaarde ziet de minister in een vergunning vooraf, op grond van dit wetsvoorstel, boven een meldingsplicht waarmee de zekerheid voor een bank ook geregeld kan worden?

Minister Blok:

Het lijkt mij heel belangrijk dat de financier die zekerheid krijgt. Als die zekerheid er niet is, dan zal verhuur van de te koop staande woning feitelijk onmogelijk worden, terwijl dat juist een situatie is die wij op dit moment veel tegenkomen.

Mevrouw Visser (VVD):

Als de stelling is dat op grond van deze meldingsplicht en op grond van deze wet een huurovereenkomst te sluiten is die tijdelijk van aard is, dan heeft de bank toch zekerheid? Die meldingsplicht is dan gedaan op grond van deze wetgeving. Op grond van deze wetgeving is dan een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan die beide partijen in overeenstemming kunnen opzeggen. Daarmee heeft de hypotheekverstrekker toch vooraf al zekerheid?

Minister Blok:

Dit zijn twee "wat als"-redeneringen achter elkaar. Ik vind dat heel kwetsbaar gelet op het belang waar het om gaat. De eerste vraag is of een huurcontract inderdaad zonder opzegging kan vervallen. Ik heb aangegeven dat ik die redenering heel kwetsbaar vind. Ik kom daar nog een keer op terug maar op dit moment is mijn inschatting dat die heel kwetsbaar is. Om dan door te redeneren dat als opzegging niet nodig is ook het bezwaar van de bank vervalt, gaat mij echt veel te snel. Ik maak mij grote zorgen over de belangen die wij daarmee kunnen schaden.

De heer Paulus Jansen (SP):

Bij mijn weten sluiten banken in hypotheekcontracten standaard verhuur van panden waar een hypotheek op rust zonder schriftelijke toestemming vooraf uit. Ik zou mij dus goed kunnen voorstellen dat de concrete invulling is dat banken zeggen: als men dat wil doen in deze situatie, dan moet er een standaardcontract komen dat wij opstellen om dit probleem op te lossen. In het amendement wordt tevens de maximale vergunningstermijn voor woningruimte in afwachting van sloop of renovatie op tien jaar gebracht. De vraag is of de minister dat wenselijk vindt.

Minister Blok:

Voorzitter. Ik wil eigenlijk een voorstel van orde doen, als dat mag. Ik heb, hier staande, een zeer ingrijpend amendement gekregen dat op dit moment meer vragen oproept dan ik kan en eigenlijk ook wil beantwoorden, omdat het grote consequenties heeft. Ik heb dus echt even de gelegenheid nodig om dit amendement goed te doorgronden alvorens ik erop kan reageren. Dat geldt overigens eveneens voor het amendement op stuk nr. 19, dat ik ook net krijg.

Blok

De voorzitter:

Ik snap uw verzoek. Het klinkt een beetje alsof u de tweede termijn om die reden later wilt doen of dat u later schriftelijk wilt reageren op de genoemde amendementen.

Minister Blok:

Dat mag, wat mij betreft. Dat laat ik van uw agenda afhangen, voorzitter, maar ik vind echt dat dit een zorgvuldige beoordeling behoeft.

De voorzitter:

Ik snap wat u bedoelt. Ik kijk daarvoor naar de Kamerleden, vooral naar de twee mensen die er net vragen over hebben gesteld. Is het zo belangrijk dat u er een goede reactie op wilt en nog de mogelijkheid voor een debat wilt openlaten? Dan zouden we aan het einde van de eerste termijn moeten schorsen. Ik zie u knikken, mevrouw Visser?

Mevrouw Visser (VVD):

Ik denk dat u in uw voorstel van net een goede conclusie trok, voorzitter. Ik snap dat de minister de implicaties goed wil kunnen doorgronden. Ik zou ervoor zijn dat hij daar de tijd voor krijgt en eventueel eerst schriftelijk reageert, zodat we dat kunnen meenemen voor volgende week, voor de tweede ronde van het debat.

De voorzitter:

Dat laatste kan ik niet garanderen. Ik probeer altijd wel om een debat dat is geknipt, snel in te plannen, want dat kost veel minder tijd. Wat is uw voorkeur, mijnheer Verhoeven?

De heer Verhoeven (D66):

Ik snap wel dat mevrouw Visser de mogelijkheid wil om te debatteren over de beantwoording van de minister. Ik snap ook de voorkeur van de minister. Ik snap het allemaal. Het is alleen wel vervelend dat het zo gelopen is. Misschien kan de Voorzitter een keer kijken naar de manier waarop we omgaan met het indienen van amendementen, want dit gebeurt wel vaker. We knippen dan vaak. Het is nu niet aan de orde, dus ik ga akkoord met het voorstel van mevrouw Visser.

De voorzitter:

Dit punt moet in de Commissie voor de Werkwijze der Kamer worden besproken, want deze gang van zaken is geregeld in ons Reglement van Orde. Mijnheer Jansen?

De heer Paulus Jansen (SP):

De SP-fractie hecht ook aan de zorgvuldigheid van de behandeling van wetgeving. Het lijkt mij dus reëel om de schriftelijke beantwoording af te wachten.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat steunen wij ook.

De voorzitter:

De minister maakt zijn beantwoording af en laat deze amendementen liggen. Ik geef de Kamerleden mee dat ik echt een inspanningsverplichting voel om de tweede termijn heel snel in te plannen, maar zorgvuldige wetgeving vind ik ook van belang. De minister vervolgt zijn betoog.

□

Minister Blok:

Ik was aan het einde van de beantwoording gekomen. Terwijl ik antwoordde, kwamen de amendementen op stuk nrs. 18 en 19 binnen. Daarop zal ik schriftelijk reageren.

De voorzitter:

Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de regering. We komen er later op terug.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.44 uur tot 14.00 uur geschorst.