

4

Tijdelijke verhuur bij leegstand

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen (33436)**.

(Zie vergadering van 14 maart 2013.)

De voorzitter:

Ik heet de leden, de minister en de mensen op de publieke tribune van harte welkom. De eerste termijn van de Kamer en de beantwoording in de eerste termijn van de minister hebben plaatsgevonden. Nu is de tweede termijn aan de orde. Ik geef het woord aan de heer Jansen. Hij vertegenwoordigt de fractie van de SP en heeft een nieuwe trui.

De algemene beraadslaging wordt hervat.



De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Ik wil allereerst de collega's en de andere aanwezigen de hartelijke groeten doen van de 50 jonge ingenieurs die vandaag aanwezig waren bij de dag van de ingenieur. Het woord "genie" zit in "ingenieur". Vandaar dit accent in "IN-GENIE-UR" op mijn trui. Ik denk dat in Nederland zeker behoefte bestaat aan meer technische creativiteit en dat het erg goed is dat daarvoor eenmaal per jaar wat extra aandacht wordt gevraagd. Wellicht dat ons nationaal product een stuk hoger zou zijn als daaraan gevolg zou worden gegeven.

Ik ga over tot de orde van de dag: de Leegstandwet. Ik dank de minister voor de beantwoording in de eerste termijn en de schriftelijke nabranders die zijn gevolgd. Ik had overigens gehoopt op wat meer discussie met de minister, op uitwisseling van ideeën en aan beide zijden voortschrijdend inzicht. Dat kan een tandje beter, maar dit is een begin. Ik begin met de amendementen die de SP-fractie heeft ingediend. Het amendement op stuk nr. 7 gaat over de verlaging van de maximale huurprijs. Het principe van dat amendement is dat het percentage van het wettelijk maximum dat je mag vragen omlaag gaat naarmate de periode van tijdelijke verhuur korter duurt. De gedachte daarachter is dat huurders moeten verhuizen. Ze moeten kosten maken om het huis in te richten. Als je ergens maar twee jaar blijft wonen, drukken die kosten zwaarder op je huishoudbudget dan wanneer je er vijf of zeven jaar mag blijven wonen.

De minister had hierop twee kritiekpunten. Hij zei: ik zie niet in dat dit een haalbare kaart is voor particulieren die hun huis willen verkopen en tijdelijk moeten verhuren. Daarnaast heeft de SP-fractie geluisterd. Wij dachten bij het opstellen van het amendement voornamelijk aan woningcorporaties en particuliere commerciële verhuurders, die dit instrument strategisch zouden kunnen inzetten. Dat willen wij voorkomen. Vandaar het gewijzigde amendement op stuk nr. 20, waarin wij de reikwijdte van dit artikel hebben beperkt tot wat ik samenvat als professionele verhuurders: corporaties en beleggers. Ik neem aan dat daarmee het eerste kritiekpunt van de minister is weggenomen.

Het andere argument van de minister luidde dat het amendement het risico inhoudt dat er tijdens de rit moet worden verrekend. Dat is technisch ingewikkeld, dat gaat veel administratie opleveren, zei hij. Dat is een misverstand. Stel dat een corporatie of een andere verhuurder ervoor kiest om een woning in eerste instantie voor twee jaar te verhuren. Dan is het wettelijk plafond volgens het amendement 70% van het maximum. Dat is overigens ongeveer het percentage dat de gemiddelde corporatie in Nederland voor alle woningen vraagt, dus zo spectaculair is dit nu ook weer niet. Maar stel dat die verhuurder na twee jaar bij nader inzien toch voor vijf jaar wil verhuren. Dat mag. Dan wordt op dat moment het plafond 80%, want dan ga je over naar de vijfjaarschijf. Kortom, er hoeft helemaal niets te worden verrekend, maar het is wel een soort stok achter de deur waardoor verhuurders zich realiseren dat het kiezen van een heel korte contractduur ook nadelen heeft voor de huurder en dat daar iets tegenover mag staan.

Ik kom op het amendement op stuk nr. 8. Dat beperkt de duur van de tijdelijke verhuur wegens aanstaande sloop of renovatie tot maximaal vijf jaar. Dat amendement heeft dus geen betrekking op de situatie waarin een woning wordt verkocht. In het wetsvoorstel is dit maximum zeven jaar. De minister zegt dat de wettelijke termijn wordt verlengd omdat er vanuit de markt vraag naar was. De minister zei in de eerste termijn dat hij ook had gesproken met de huurdersorganisaties. Ik neem toch aan dat hij weet dat door de huurdersorganisaties precies het tegenovergestelde wordt gezegd. Die vinden vijf jaar eigenlijk al te lang. Kortom, "de markt" is een wat diffuse omschrijving voor in dit geval de verhuurders, denk ik. Dat die er belang bij hebben om die termijn zo lang mogelijk te maken, kan niet alleen ik, maar iedere woordvoerder in de Kamer wel snappen. De vraag is of wij dit als overheid moeten faciliteren. Ik denk dat dit een beloning is voor slecht gedrag. Ik heb 40 jaar ervaring in de bouwnijverheid en als praktijkman uit de bouw kan ik de minister zeggen dat het zonder enig probleem mogelijk is om een complex na het sloop- of renovatiebesluit binnen vijf jaar daadwerkelijk aan te pakken. Als het langer duurt, is er iets mis, vaak ook met de verhuurder. Vaak zitten er dan allerlei zaken achter die de overheid niet moet willen faciliteren. Om die reden denk ik dat het amendement op stuk nr. 8 voorziet in een duidelijke behoefte van de huurders.

Het amendement op stuk nr. 9 regelt dat een vergunning voor tijdelijke verhuur ter inzage moet worden gelegd en dat het mogelijk wordt daarop een zienswijze te geven, zodat belanghebbenden, onder wie andere huurders in een complex en omwonenden, daarop kunnen reageren. Ook dat amendement komt voort uit de praktijk. Niet alleen uit de Amsterdamse praktijk, zeg ik tot de minister. Dat fenomeen doet zich landelijk voor, namelijk dat B en W vergunningen uitdelen waarvan niemand iets afweet. De minister geeft hoog op van de lokale democratie die haar werk zou moeten doen. Wij zijn allebei gemeenteraadslid geweest, zeg ik tegen de minister. Als gemeenteraadslid zou ik het graag willen weten als het college van plan is om zo'n vergunning te verstrekken. Dat weet ik dan niet als gemeenteraadslid. Het is cruciaal dat de gemeenteraad zicht heeft op wat er op dat punt in de pijplijn zit. Puur voor de zekerheid: ook dit amendement heeft alleen maar betrekking op een situatie waarin er sprake is van voorgenomen sloop of renovatie, een over het alge-

Paulus Jansen

meen complexgewijze aanpak. Het gaat dus niet om de individuele verkoop van woningen.

Ik kom op het amendement op stuk nr. 11. Daarin wordt geregeld dat gemeenteraden nadere regels kunnen stellen – ik herhaal: kunnen stellen – bij tijdelijke huur en verhuur van woonruimte. De minister zegt: dat vind ik te veel bureaucratie opleveren. Het is van tweeën een: of wij vinden met zijn allen lokale democratie belangrijk – de SP vindt dat wel – en dan is mijn stelling dat het mogelijk zou moeten zijn als de gemeenteraden daar behoefte aan hebben. Misschien dat er in heel Nederland maar tien of twintig gemeenteraden zijn die daar behoefte aan hebben, maar het kan toch waardevol zijn, bijvoorbeeld als het in grote steden is. Ik zie niet in dat de landelijke overheid dit onmogelijk zou moeten maken voor gemeenten, maar dat is wat de minister feitelijk doet met dit wetsvoorstel. Ik denk dat hij dan toch enigszins inconsequent is, zeker in relatie tot zijn reactie op het vorige amendement. Als wij de lokale democratie belangrijk vinden, moeten we haar ook de ruimte geven. Dan moeten we de gemeenteraden de mogelijkheid geven om op dit punt nadere eisen te stellen, bijvoorbeeld in verband met de leefbaarheid.

De heer **Monasch** (PvdA):

Kan collega Jansen nog een keer precies aangeven, welke woningen binnen de Leegstandwet hij op het oog heeft? Hij sluit in zijn toelichting een aantal woningen uit, omdat daarvoor al een en ander geregeld is. Kan hij precies toelichten over welke woningen hij spreekt in zijn amendement?

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

Met alle plezier. We hebben het over mijn amendement op stuk nr. 11. Dat heeft uitsluitend betrekking op stadsvernieuwingsituaties, dus situaties waarin verhuurders wegens voorgenomen sloop of renovatie een vergunning voor tijdelijk verhuur aanvragen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dit is dus geen nadere regelgeving voor particulieren die hun koopwoning tijdelijk willen verhuren?

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

Exact. Anders zou de verhouding tussen bureaucratie en maatschappelijk belang helemaal scheef komen te liggen. Ik denk specifiek aan stadsvernieuwingsituaties. Dan gaat het op zijn minst om tientallen, maar vaak om honderden woningen, waarvoor in één keer zo'n vergunning wordt aangevraagd. Dat heeft een heel grote impact in zo'n wijk. Ik denk dat de gemeenteraad in zo'n situatie toch een knop moet hebben waar men aan kan draaien.

De heer **Monasch** (PvdA):

Tot slot. Ik vraag het ter verduidelijking, want wij kijken hier nauwgezet naar. Gaat het dan puur om het leefbaarheids criterium? Het in één keer openen is weer verbonden met het risico – daar wijst de heer Jansen terecht op – van meer bureaucratie. Zet je het deurtje open, kan er zo weer een hele verordening komen met allemaal extra criteria. Volgens mij willen wij dat allebei niet.

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

Als de heer Monasch nog behoefte heeft om de toelichting of het amendement zelf op dat punt verder te verduidelijken, dan kan dat. Mijn intentie is duidelijk: ik denk aan

stadsvernieuwingsituaties. Mijn zorg heeft betrekking op de leefbaarheid in de overgangssituatie tussen het moment waarop sloop of renovatie wordt aangekondigd en het moment waarop sloop of renovatie daadwerkelijk begint. Zeker als die periode vrij lang duurt, zie ik alle redenen om te bezien hoe wij de leefbaarheid op peil kunnen houden. Dat is mijn zorg. Ik denk dat in het amendement duidelijk genoeg omschreven is dat het daarop betrekking heeft. Mocht dat nog niet het geval zijn, dan sta ik altijd open voor suggesties om het te verduidelijken.

De **voorzitter**:

De heer Jansen vervolgt zijn betoog.

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

Er is een hele reeks amendementen ingediend door de collega's, waarvoor ik mijn waardering uit. Gelet op de tijd kan ik die niet allemaal van commentaar voorzien. Over twee amendementen wil ik echter een korte opmerking maken. Wij staan positief tegen het amendement op stuk nr. 16, van mevrouw Voortman, over de evaluatiebepalingen. Dat amendement sluit goed aan bij mijn inbreng in eerste termijn. Alleen heb ik ook gevraagd om een vorm van monitoring. Dat gaat verder dan een eenmalige evaluatie. Bovendien zou ik graag zien dat de monitoring niet alleen gericht is op tijdelijke verhuur, maar ook op antikraakcontracten. Wij kiezen dus voor een bredere insteek. Wij zullen het amendement van mevrouw Voortman zeker steunen, maar de SP-fractie denkt dat het goed is om daarnaast de regering het verzoek te doen om wat beter te monitoren. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat nu geen cijfers voorhanden zijn over de aard en omvang van tijdelijke huurcontracten en gebruikscontracten in Nederland;

van mening dat deze cijfers nodig zijn voor een goede monitoring van leegstand en problemen die daarmee gepaard gaan;

verzoekt de regering, periodiek te rapporteren over de ontwikkeling van aard en omvang van tijdelijke verhuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 25 (33436).

De heer **Monasch** (PvdA):

In het amendement van de GroenLinks-fractie wordt gesproken over een evaluatie na vier jaar. In de motie van de heer Jansen wordt de regering gevraagd periodiek te rapporteren. Wat verstaat de heer Jansen onder "periodiek"? Wij willen niet te veel bureaucratie en rapportages en daarnaast vinden wij dat de dingen gewoon hun loop

Paulus Jansen

moeten hebben. Daarin willen wij graag een fijne balans vinden.

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

Dit is een terechte vraag. Als de heer Monasch – dat geldt ook voor de minister – het stenogram van de eerste termijn leest, zal hij zien dat er bij de SP-fractie sprake is van voortschrijdend inzicht. In mijn inbreng in eerste termijn was ik heel specifiek over allerlei zaken die gemonitord zouden moeten worden en ook over de frequentie van de monitoring. Uiteindelijk heb ik geconcludeerd dat de essentie is dat wij zicht willen houden op de ontwikkelingen. In de zojuist ingediende motie geven wij de minister de ruimte om daar een invulling aan te geven die zo min mogelijk bureaucratie met zich brengt en zo veel mogelijk informatie oplevert. Dat is de bedoeling van de motie. Om die reden is de motie globaler geformuleerd en hebben wij ons in de motie beperkt tot de essentie van ons verzoek.

De **voorzitter**:

De minister zal aanstonds helderheid geven over wat hij verstaat onder "periodiek".

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik bied de heer Jansen mijn excuses aan voor het feit dat ik vannacht niet ben toegekomen aan het stenogram van de eerste termijn. Ik wacht het antwoord af.

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

Ook ik ben daar niet aan toegekomen, maar ik kan mij nog wel herinneren wat ik gezegd heb.

Ik heb een opmerking en een vraag over het amendement op stuk nr. 19, en in feite ook over het amendement op stuk nr. 18, ingediend door mevrouw Visser, waarin wordt bepaald dat de vergunningplicht vervangen wordt door een meldingsplicht. Dat idee spreekt mij wel aan, specifiek met het oog op de situatie van de eigenwoningbezitter die zijn woning niet kwijtraakt en niet zit te wachten op het per keer betalen van € 350 voor een vergunning. Op zich heeft de minister in zijn schriftelijke beantwoording een aantal steekhoudende argumenten gegeven voor de noodzaak van die vergunning, maar daarmee is de pijn niet weggenomen. De vergunning is ook in de ogen van de SP-fractie erg duur in een aantal gemeenten. Ik weet niet of de prijs van de vergunning is gebaseerd op de werkelijke kosten, maar ik heb de indruk dat dit niet het geval is. Ik kan mij voorstellen dat de minister op dit punt zijn best doet om te voorkomen dat gemeenten de hoofdprijs vragen voor dergelijke vergunningen, anders zijn wij bezig met een papieren operatie. Als de mensen iedere keer, ook bij het verlengen van een vergunning, € 350 moeten neertellen, vrees ik dat heel weinig particuliere eigenaren er überhaupt aan beginnen. Op zich hebben wij dus sympathie voor het idee van mevrouw Visser, alleen realiseer ik mij dat de techniek het lastig maakt om het op haar manier te doen. Wij zouden graag iets doen aan die kosten.

Ik sluit af met twee punten waarover ik een motie wil indienen. Een toenemend aantal huishoudens, bijvoorbeeld alleenstaanden met kinderen, relatief zorgbehoevende huishoudens, komt terecht in een woning met een tijdelijk huurcontract of een antikraakcontract. Het effect is dat er geen standaardrecht is op een andere woning als

die woning leeg moet worden gemaakt. Dat is een heel schrijnende situatie. Ik meen dat de minister van volkshuisvesting, wat de minister van Wonen toch ook is, zijn best zou moeten doen om aan deze praktijk zo snel mogelijk een einde te maken. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huurders met een tijdelijk huurcontract steeds vaker noodhuurders zijn, die snel een huis nodig hebben wegens bijvoorbeeld echtscheiding;

van mening dat het schrijnende situaties kan opleveren wanneer alleenstaande ouders met kinderen vanwege een tijdelijk huurcontract plots op straat komen te staan;

verzoekt de regering, te onderzoeken hoe deze schrijnende situaties kunnen worden voorkomen, bijvoorbeeld door in deze situaties een recht te creëren op een vervangende woning,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 26 (33436).

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

Ook deze motie laat vrij veel bewegingsruimte voor de minister over. Volgens mij is het minste wat hij kan doen, gewoon een goed gesprek met Aedes voeren. Laat hij met Aedes bespreken hoe we dit soort wantoestanden zo snel mogelijk de wereld uit kunnen helpen.

De laatste motie die ik wil indienen, is de volgende.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningcorporaties zowel werken met tijdelijke verhuurcontracten, zoals gedefinieerd onder de Leegstandwet, als met gebruikscontracten via antikraakbureaus;

van mening dat het gezien de maatschappelijke taak van woningcorporaties de voorkeur verdient dat zij waar het gaat om tijdelijke leegstand werken met tijdelijke verhuurcontracten, omdat de positie van een tijdelijke huurder in deze contracten beter gewaarborgd is;

verzoekt de regering, in overleg te gaan met de koepel van woningcorporaties, Aedes, opdat woningcorporaties waar het gaat om tijdelijke leegstand enkel werken met

Paulus Jansen

tijdelijke verhuurcontracten zoals gedefinieerd onder de Leegstandwet,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 27 (33436).



De heer Paulus Jansen (SP):

Ter onderstreping van het belang van deze motie, noem ik een recent voorbeeld uit Amsterdam. Begin deze week is daar nog gedemonstreerd bij woningcorporatie Rochdale. In een complex rond het Arikaanerplein worden woningen nu al acht jaar op antikraakcontracten verhuurd. Dat gebeurt dus nu al acht jaar! Dat gaat natuurlijk volkomen voorbij aan de kerntaak van een woningcorporatie, namelijk de woningen beschikbaar houden voor de kernvoorraad. Hieruit blijkt dat woningcorporaties dit niet automatisch doen, ook als ze het volgens de letter van de wet wel moeten doen. Met de motie willen wij ervoor zorgen dat dit zo snel mogelijk verandert.



Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording in de eerste termijn. Ik dank hem ook voor zijn positieve reactie op mijn amendement om een evaluatiemoment in de wet op te nemen.

Voor GroenLinks is de balans tussen enerzijds verhuurders die met de handen in het haar zitten, en anderzijds benutting van leegstaande panden en bescherming van de positie van huurders van belang. Je wilt niet dat mensen met twee huizen blijven zitten. Maar je wilt ook niet dat deze tijdelijke crisis leidt tot een structureel slechtere positie voor huurders. Ik heb daarom nog twee moties en een amendement op dit vlak.

Ik kom eerst op de onderhoudsverdeling. Daarvoor geldt bij reguliere verhuur een normale onderhoudsplicht. Klein onderhoud is voor de huurder, groot onderhoud voor de verhuurder. In de schriftelijke beantwoording staat dat bij tijdelijke verhuur, anders dan bij reguliere verhuur, van een normale onderhoudsverdeling kan worden afgeweken. De minister stelt dat verhuurders en huurders daar zelf bij zijn. Dat geldt uiteraard ook bij reguliere huur. Waarom zou juist hier dat onderscheid moeten worden gemaakt? Ik dien op dit vlak de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verhuurders bij tijdelijke verhuur kunnen afwijken van de onderhoudsplicht zoals die geldt bij reguliere verhuur;

overwegende dat juist bij tijdelijke verhuur er een risico bestaat dat het schort aan de staat van het pand;

verzoekt de regering, bij tijdelijke verhuur de normale onderhoudsverdeling zoals bij reguliere verhuur te laten gelden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 28 (33436).



Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Mijn tweede punt gaat over de leefbaarheid en de veiligheid. Deze moet ook bij situaties rondom tijdelijke verhuur goed geborgd zijn. Gemeenten moeten daarom in de gelegenheid zijn om, indien nodig, extra voorwaarden te stellen bij tijdelijke verhuur. Daarover dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de discretionaire bevoegdheid van de gemeente wat betreft de vergunningverlening bij tijdelijke verhuur komt te vervallen;

overwegende dat de lokale overheid verantwoordelijk is voor de veiligheid en leefbaarheid van haar gemeente en het daarom denkbaar is dat zij extra voorwaarden wil stellen bij de vergunningverlening voor tijdelijke huur;

verzoekt de regering, met de VNG rond de tafel te zitten om te bezien of, en zo ja, welke extra voorwaarden gemeenten kunnen stellen bij de vergunningverlening voor tijdelijke huur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 29 (33436).



Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Ik kom te spreken over mijn amendement om een horizonbepaling op te nemen in de wet. Soepele regels voor tijdelijke verhuur zijn wat ons betreft een tijdelijke crisismaatregel, maar deze wet is structureel van aard. Op het moment dat er geen crisis is en panden wel degelijk verkoopbaar en verhuurbaar zijn, moeten eigenaren hun panden toch gewoon proberen te verkopen of te verhuren via het reguliere circuit? We willen toch niet toe naar een situatie waarin pandeigenaren structureel gebruik kunnen maken van tijdelijke verhuur? Dat zou ertoe kunnen leiden dat in de gebieden waarin altijd wel wat

Voortman

schaarste zal zijn, zoals in de regio Amsterdam, pandeigenaren structureel zullen kiezen voor tijdelijke verhuur in plaats van reguliere verhuur, omdat ze niet vast willen zitten aan hun huurders. Het doet mij een beetje denken aan de situatie van uitzendwerk. Voor piek en ziek kan het nodig zijn dat een werkgever tijdelijke werknemers inhuurt. Het is echter onwenselijk dat er veel werkgevers zijn die bijna hun hele werknemersbestand invullen met uitzendkrachten met weinig rechten. Op de woningmarkt is het net zo. De woningmarkt is nu ziek. Tijdelijke verruiming van de verhuurmogelijkheden is gerechtvaardigd in crisistijd. Dat de huurbescherming nu niet precies hetzelfde kan zijn, is daarom te billijken. Wanneer de crisis voorbij is en de woningmarkt weer op gang komt, wil je niet dat de huurbescherming is uitgekleeft. Wij willen niet toe naar een situatie waarin je als huurder iedere drie maanden zomaar uit huis kan worden gezet. Daarom hebben wij een amendement ingediend over de horizonbepaling. Daarmee wordt de nieuwe regeling een echte crisismaatregel. Dan zou het voorstel volgens GroenLinks in balans zijn. Zonder horizonbepaling wordt het voor GroenLinks moeilijker. Nu is de woningmarkt gebaat bij mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, maar op de langere termijn niet.

De VVD heeft een aantal amendementen ingediend die volgens ons de noodzakelijke balans tussen verhuurders en huurders verstoort. Zo heeft zij een amendement ingediend om het aantal jaren dat er tijdelijk verhuurd kan worden, op te rekken. Ook heeft zij een amendement ingediend om de huurprijzbescherming los te laten, waardoor huurders helemaal aan hun lot worden overgelaten. Hiermee wordt via de achterdeur van de Leegstandwet de huurbescherming enorm uitgehold. Ik hoor dus graag van de minister dat hij deze amendementen krachtig ontraadt met het oog op de balans tussen de belangen van huurders en verhuurders in het voorstel. Ik heb begrepen dat hij hierover inmiddels een brief geschreven heeft, maar ik zou het graag nog eens extra in zijn betoog in tweede termijn willen horen.

De voorzitter:

We zullen het dadelijk horen van de minister.



De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Onze inbreng in tweede termijn kan redelijk kort zijn. Ik dank de minister voor de beantwoording en voor de brief naar aanleiding van een van de amendementen. Het is duidelijk dat alle fracties bezig zijn met een zoektocht in deze wet, die moet dienen als smeerolie. De een is van mening dat de wet moet functioneren als smeerolie in tijden van crisis en de ander is van mening dat iedere markt smeerolie nodig heeft. De Leegstandwet zou daaraan tegemoet moeten komen. De vraag is of dat puur en alleen gerelateerd is aan de crisis of dat er niet meerdere momenten zijn waarop je daaraan moet kunnen voldoen. Vanzelfsprekend loopt die balans heel sterk tussen het type object waarover we praten. Iemand die zijn huis te koop heeft staan en dat tijdelijk wil verhuren, moeten we zo min mogelijk beleggen met allerlei bureaucratie en overbodige regelgeving. Tevens moeten we voorkomen dat er te hoge kosten kleven aan een vergunningaanvraag bij de gemeente. We hebben echter ook te maken met professionele verhuurders over een veel langere periode. De zoektocht naar de balans daartussen is bij ie-

dereen aanwezig. Afhankelijk van de achtergronden zie je waar die heen gaat.

Wij wachten de beantwoording van de minister af voor onze definitieve oordeelsvorming. We kijken met name uit naar de discussie over vergunningsplicht/meldplicht. De minister heeft daar al het een en ander over gezegd, maar op dat punt is een gewijzigd amendement van de VVD verschenen. We hebben zelf een amendement ingediend om te voorkomen dat particulieren zich kunnen ontpoppen als huisjesmelkers en deze regeling gaan misbruiken om meerdere objecten op deze manier te verhuren. Mevrouw Voortman wees hier ook al op in haar bijdrage in tweede termijn. Wij zijn benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement.

Tot slot wordt in het amendement van GroenLinks op stuk nr. 16 gevraagd om een evaluatie na vier jaar. Wat ons betreft zou deze termijn drie jaar mogen zijn. Het is immers iets nieuws waarmee we beginnen. De termijn waarover we praten, is vijf jaar. Het hangt misschien af van de antwoorden op de motie van de SP over de monitoring, maar wat ons betreft mag een evaluatie sneller plaatsvinden.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik wilde over de evaluatieperiode het antwoord van de minister afwachten, maar ik vind het erg interessant dat de PvdA hierover meedenkt. Ik wil reageren op de zorgen over het misbruik door verhuurders. Op het moment dat de woningmarkt weer in een meer ontspannen staat komt, zouden verhuurders misbruik kunnen maken van de regelgeving. Ik heb een amendement ingediend voor een horizonbepaling. Op het moment dat de woningmarkt weer gezond is, zouden we moeten stellen dat de maatregel niet meer nodig is. Wat is de reactie van de PvdA daarop?

De heer Monasch (PvdA):

Ik dacht dat ik daar aan het begin van mijn betoog al voldeende op ingegaan was, maar ik herhaal het graag. GroenLinks ziet dit puur als een crisismaatregel. Voor de Partij van de Arbeid geldt dat niet. Het speelt zeker mee dat we in een crisissituatie zitten, maar we kijken ook hoe we ruimte kunnen geven om met een soort smeerolie in de huurwoningmarkt te werken. Het kan best zijn dat er op een gegeven moment in de breedte van Nederland geen crisis meer is, maar dat het in een bepaald gebied van Nederland – ik denk aan een krimpgebied – nog steeds buitengewoon moeilijk is om je huis te verkopen. Zouden we dan moeten zeggen dat we deze ruimte niet meer geven, omdat er in Nederland geen crisis meer is? Zou de maatregel dan ineens niet meer van toepassing zijn in een gebied als Groningen of Zeeland? Ik kijk naar mijn Groningse collega Van Dekken en collega De Vries uit Zeeland. Zou de regel daar ineens niet meer van toepassing zijn omdat in grote delen van Nederland de crisis is opgelost? Ik wil graag de ruimte handhaven om maatwerk te kunnen verlenen aan kopers die op dat moment moeilijk hun oude huis kunnen verkopen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat sluit mijn amendement ook niet uit. Als we vinden dat we deze maatregel moeten doorzetten, kunnen we daartoe besluiten op het moment dat de Kamer erover discussieert. Het gaat om het punt van misbruik. Als we de maatregel structureel invoeren, zou het ertoe kunnen leiden dat verhuurders hem gaan misbruiken om huur-

Monasch

ders met minder bescherming te kunnen aannemen. Wat vindt de Partij van de Arbeid daarvan? Als je de maatregel te lang gebruikt, kan het ertoe leiden dat er steeds meer huurders komen wier rechten zijn uitgehold. Ik heb eerder de vergelijking getrokken met de uitzendbranche. Vandaar mijn amendement voor de horizonbepaling.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het maakt niet uit wat wij regelen; over twee, drie of vijf jaar zal vast iemand met een krantenartikel komen en zeggen dat de maatregel ergens is misbruikt. Dat kunnen we met geen enkele wetgeving voorkomen. Wij maken de regeling niet alleen voor de crisis, het hoort smeeroilie te zijn, maar we zeggen ook meteen dat we de wet willen evalueren. Dat is ook mijn oproep aan mevrouw Voortman. Laten we daar niet te lang mee wachten, maar doe dat na drie jaar. Dan zijn we er toch allemaal bij om te zien of de wet goed werkt, en of hij aanpassingen nodig heeft? Laten we voor dat traject kiezen en niet van tevoren allerlei beren op de weg zien, want ik ben bang dat we dan het kind met het badwater weggooien.

□

Mevrouw **Visser** (VVD):

Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn beantwoording in eerste termijn en de schriftelijke antwoorden die daaraan zijn toegevoegd, met name naar aanleiding van een discussie over de amendementen en de tijdelijke huurcontracten. Het verduidelijkt een aantal zaken, maar roept tevens aanvullende vragen op.

Met deze wet moeten onnodige barrières in wet- en regelgeving voor mensen die hun huis tijdelijk willen verhuren, omdat ze dubbele woonlasten hebben, waar mogelijk geschrapt worden. Dat is voor de VVD het uitgangspunt. Uit de reactie op onze amendementen wordt duidelijk dat de tijdelijkheid van de huurovereenkomst en de zekerheid erover, de reden is om vast te houden aan de vergunningplicht. Er zou tevens geen schriftelijk stuk zijn bij de meldingsplicht van de gemeente waaruit blijkt dat ze geen bezwaar heeft tegen tijdelijke verhuur. Voor ons blijft dit wel een kip-of-eidiscussie, mede omdat wij op tal van andere dossiers, zoals evenementvergunningen, werken met meldingsplichten, waarbij zaken doorgang kunnen vinden, gemeenten toch een toetsing kunnen doen en alsnog kunnen ingrijpen als blijkt dat men daarin problemen ziet. Wij zien eenzelfde systematiek in deze wet- en regelgeving. Wij zijn echter ook gevoelig voor de argumenten die de minister in zijn beantwoording heeft gegeven.

Voor ons blijft de crux dat er andere oplossingen zijn voor de zeggenschap van de gemeenten en voor het definiëren van een specifieke groep voor tijdelijke contracten. De minister heeft in zijn eerdere beantwoording immers aangegeven dat het mogelijk is om met studenten en talrijke andere vooraf specifiek omschreven doelgroepen tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Deze twee punten zijn voor ons essentieel. Waarom zou de meldingsplicht niet alsnog een plek kunnen krijgen? Daar zit voor ons de crux. Afhankelijk van de beantwoording zullen wij nagaan wat wij met ons amendement over de meldingsplicht zullen doen. Ik wil wel alvast een motie indienen. Dat doe ik bij dezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de aanpak van leegstand van woningen de doorstroming in de woningmarkt kan bevorderen;

overwegende dat het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen verruimt;

van mening dat een verdere vereenvoudiging van de regels en de procedures in het kader van de Leegstandwet wenselijk is;

verzoekt de regering, op korte termijn met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in gesprek te gaan, teneinde te bekijken op welke wijze het regime in de Leegstandwet verder kan worden vereenvoudigd en daarbij de verschillen in de hoogte van de leges te betrekken, en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Visser. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 30 (33436).

□

Mevrouw **Visser** (VVD):

Naar aanleiding van de bijdrage van de heer Jansen merk ik op dat de legesdiscussie ook is verwoord in deze motie.

Een van de vragen die wij in eerste termijn hebben gesteld, betreft de opvallende verschillen in de leges. Wij gaan niet over de legesverordening van gemeenten. Dat is een lokale bevoegdheid. Onze stellingname is echter wel dat leges kostendekkend moeten zijn. Wij zijn verbaasd over de verschillen in de hoogte van de leges. Daar zou een verklaring voor moeten zijn, al hebben wij die tot op heden nog niet kunnen vinden.

Collega's hebben net vragen gesteld over de amendementen die de VVD-fractie heeft ingediend in eerste termijn. Ik trek hierbij het amendement op stuk nr. 19 in en dien een gewijzigd amendement in. Ik weet niet welk nummer dit heeft gekregen, maar dit nieuwe amendement vervangt de amendementen op stuk nrs. 18 en 19. De strekking blijft hetzelfde: voor categorieën die benoemd zijn in een wet voor kantoren en woningen moet de vergunningplicht worden vervangen door een meldingsplicht.

De **voorzitter**:

Het amendement-Visser (stuk nr.19) is ingetrokken.

Het amendement-Visser (stuk nr. 18) is ingetrokken en wordt vervangen door het amendement-Visser op stuk nr. 22.

Visser



Mevrouw **Visser** (VVD):

Wij zijn blij dat de minister naar aanleiding van het amendement dat wij hebben ingediend, bereid is om te kijken naar de verlenging van de aanvraag voor kantoorruimte en de tijdelijke verhuur daarvan. Hij zal nagaan of de verlenging kan worden losgelaten. Kan dezelfde redenatie gevolgd worden voor koopwoningen? In dat kader hebben wij een amendement voorbereid en ingediend. Wij wachten de reactie van de minister af.

Ik kom terug op de discussie met de minister in eerste termijn over de rol van de banken bij het voorschrijven van de bemiddelingsbureaus. In de beantwoording van schriftelijke vragen heeft de minister gesteld dat hij met de banken in gesprek is gegaan. Hij heeft in eerste termijn gezegd dat hij dit een zaak vindt van de partijen zelf en eventueel van de NMa. Heeft de minister met de banken gesproken en hebben zij de bereidheid om met andere partijen in zee te gaan? Heeft daarover een open gesprek plaatsgevonden? In de media hebben wij dat in ieder geval niet gezien. Daarom hebben wij er vragen over gesteld. In de beantwoording is de minister niet specifiek op dit punt ingegaan.

Een ander punt dat ik nog aan de orde wil stellen, is de tijdelijke verhuur voor studentenhuysvesting. In de eerste termijn hebben wij gevraagd of er voor de categorie promovendi een uitzondering kan worden gemaakt met betrekking tot de tijdelijke contracten. Graag krijg ik daarop nog het antwoord van de minister.

De voorzitter:

Mevrouw Visser, hartelijk dank. Ik heb net een enorme administratieve fout gemaakt. Ik heb namelijk gezegd dat het amendement op stuk nr. 18 wordt vervangen door het amendement op stuk nr. 22. Dat is echter een misvatting. Het amendement op stuk nr. 15 wordt vervangen door het amendement op stuk nr. 22.

Ik zie nu de heer Jansen staan, ook met zijn administratie.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik kan op dit moment de losse eindjes nog niet helemaal aan elkaar knopen. Ik heb een vraag over het amendement van mevrouw Visser op stuk nr. 12. Bij mijn weten heeft ze dat nog niet ingetrokken. Zij heeft ook een amendement ingediend – ik meen op stuk nr. 24, maar ik heb het niet bij de hand – waarin de termijn voor te koop staande woningen van particulieren die hun huis niet kwijtraken, wordt gesteld op vijf jaar zonder verlengingsmogelijkheid. Dat lijkt mij in de plaats te komen van het amendement op stuk nr. 12. Wordt dit amendement ingetrokken?



Mevrouw **Visser** (VVD):

U moet me even helpen. Wat staat er in het amendement op stuk nr. 12?

De heer Paulus Jansen (SP):

In het amendement op stuk nr. 12 wordt geregeld dat de maximale termijn voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen wordt gesteld op tien jaar, in plaats van op vijf jaar.

Mevrouw **Visser** (VVD):

In de eerste termijn hebben we een aantal amendementen ingediend. Hierbij hebben we geprobeerd een aantal van onze voorstellen voor het vereenvoudigen van dit wetsvoorstel bij elkaar te voegen. Uit de discussie met mijn collega's in deze Kamer bleek dat men deels bereid was in te stemmen met de wens van de VVD en deels niet. Daarom hebben we het amendement geknipt, ook na overleg met Bureau Wetgeving. Dit blijven dus twee afzonderlijke amendementen, die afzonderlijk in stemming zullen worden gebracht.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik begrijp dat de VVD eigenlijk een menu à la carte aanbiedt met twee smaken voor hetzelfde onderwerp en dat de Kamer kan kiezen wat haar het beste bevalt.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het ene amendement is verstrekkender dan het andere. Er zit een gradatie in. Met het meest verstrekkende amendement wordt geregeld dat de vergunningsplicht wordt vervangen door de meldingsplicht. We hebben dus een tijdshorizon en het niet verlengen van een vergunning. Daarin is, na overleg, een knip gemaakt. Daarmee wordt het aan de Kamer overgelaten hoever zij wil meegaan in de vereenvoudigingswens van de VVD voor dit wetsvoorstel.

De voorzitter:

Zo valt er wat te kiezen. Dank u wel, mevrouw Visser.

De vergadering wordt van 11.24 uur tot 11.30 uur geschorst.



Minister Blok:

Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor hun inbreng. Zoals de heer Monasch terecht zei, gaat het om de zoektocht naar balans. De meeste vragen waren gekoppeld aan moties en amendementen. Die zal ik stuk voor stuk behandelen. Daarnaast waren er een aantal losse vragen en opmerkingen.

Ik feliciteer de heer Jansen met de Dag van de Ingenieur. Mijn vader en grootvader waren ingenieurs en zij kijken natuurlijk altijd met enig misprijzen, deels vanuit de hemel en deels in de praktijk, naar deze doctorandus. Laat ik dus ook met ontzag naar de heer Jansen kijken. Hij is toch nog politicus geworden.

Voordat ik inga op de moties en de amendementen, kom ik op de volgende vraag van mevrouw Visser. Zij vroeg specifiek hoe het zat met de speciale contracten voor promovendi, de campuscontracten. Wij zijn daarover in overleg met Kences. Ik erken het probleem, maar ik heb ook van Kences bepaalde gegevens nodig. Dan kunnen we namelijk met een wijziging van het Burgerlijk Wetboek komen.

Mevrouw Visser vroeg mij ook of ik nog specifiek met banken heb gesproken over de bemiddelingsbureaus. Dat heb ik niet gedaan sinds het debat dat wij vorige week hebben gevoerd. Ik heb wel met hen gesproken over andere onderwerpen. Daar zal ik nog op terugkomen. Maar ik zal nogmaals hierover met hen in gesprek gaan.

Ik kom op de amendementen. De heer Jansen heeft zijn amendement op stuk nr. 7 gewijzigd in nr. 20. Het amendement gaat over de wens van de heer Jansen om

Blok

de huurprijs aan te passen aan de duur, maar op grond van mijn reactie heeft hij het nu nader toegespitst. Ik be- loof hem op voorhand dat ik hem op een paar plaatsen in mijn betoog tegemoet kan komen, maar bij dit deel toch niet. Mijn tweede argument blijft namelijk staan. De heer Jansen ging daar overigens nog wel op in. Mijn argument luidt als volgt. Als je een verhuurovereenkomst voor on- bepaalde tijd hebt – in het amendement wordt gesproken van een huurovereenkomst langer dan vijf jaar – kom je toch in een situatie van verrekening. Daarmee creëer je een heel complexe situatie. Ook met de nadere aanscher- ping die de heer Jansen heeft gedaan, blijf ik het amende- ment toch ontraden.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ben hoopvol gestemd over wat er nog gaat komen. Ik denk echter dat er nog steeds sprake is van een misver- stand over die verrekening. Stel dat een verhuurder zegt: ik wil in eerste instantie voor twee jaar verhuren. Met het amendement wordt bepaald dat de huurprijs over die twee jaar maximaal 70% van het wettelijk maximum is. Wil de verhuurder het bij nader inzien voor vijf jaar ver- huren, dan zal het plafond vanaf het derde jaar naar 80% gaan. Na het vijfde jaar gaat het plafond dan naar 90%. Dat kan men doen, maar men kan ook in één keer zeggen: ik wil direct voor vijf jaar of voor zeven jaar verhuren. Dan is het plafond direct hoger. Kortom, er hoeft geen verre- kering aan te pas te komen. Een verhuurder krijgt wel meer ruimte naarmate hij eerder duidelijkheid geeft aan de huurder. Dat lijkt mij heel redelijk, omdat de huurder zich moet instellen op de tijd dat hij er kan wonen, ook in verband met de kosten die hij maakt voor de verhuizing en inrichting.

Minister Blok:

De constructie waarbij precies van tevoren de huurpe- riode wordt vastgelegd, zal in de praktijk niet heel vaak voorkomen bij de gevallen waar we het hier over heb- ben. Er is namelijk sprake van onzekerheid aan het eind van het huurtraject. In de praktijk zul je te maken hebben met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat ontbonden kan worden binnen de randvoorwaarden die de wet stelt. Daarom zou er bij een contract voor onbepaalde tijd aan het einde sprake zijn van een verrekeningsconstructie.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ben de minister tegemoetkomen door de eigenwoning- bezitter die zijn huis wil verkopen, hierbij uit te sluiten. Dat geldt trouwens ook voor de professionele verhuurder die een huis wil verkopen. Het gaat alleen maar over re- novatie en sloop. Dat is een heel planmatig proces, waar- bij naar mijn mening een verhuurder altijd kan aangeven of je binnen de bandbreedte van bijvoorbeeld twee jaar zit of binnen de bandbreedte van twee tot vijf jaar. Het lijkt me, eerlijk gezegd, toch niet zo'n ingewikkeld proces om dat vooraf te beoordelen.

Minister Blok:

Dat geldt wel voor een bandbreedte. Wij hebben hier dis- cussie gevoerd over het gegeven dat de wet ook zorgt voor een zekere druk op de woningeigenaar om die re- novatie ook te realiseren. Een bandbreedte kan nog wel worden aangegeven, maar echt een heel harde periode zal natuurlijk heel weinig voorkomen. Het zal maar weinig voorkomen dat iemand precies weet wanneer met een be- paalde renovatie wordt gestart. Vaak heeft dat toch te ma-

ken met vergunningen en planning. Daarom creëer je een schijnzekerheid en een vooral voor de uitvoeringspraktijk moeilijke situatie.

Met het amendement op stuk nr. 22 van mevrouw Vis- ser wordt het amendement vervangen waarin de moge- lijkheid werd geboden om bij gebouwen in verbouwing de verhuurperiode te koppelen aan de lengte van de ver- gunning. Dat verzoek is ook gekomen uit het herbestem- mingsteam. Over het oorspronkelijk ingediende amende- ment heb ik al gezegd dat ik dat een ondersteuning van beleid vond. Dat geldt ook voor het amendement in de huidige vorm.

In het amendement op stuk nr. 23 van de heer Monasch wordt gesteld dat particulieren niet meer dan twee woon- ruimten tegelijk mogen verhuren. Als ik het goed begrijp, is het doel van het amendement om huisjesmelkerij te voorkomen binnen de ruimte die deze wet biedt. Ik wil de heer Monasch eigenlijk vragen of het mogelijk is om het amendement aan te passen. Er is immers ook een situa- tie te goeder trouw denkbaar, die door het amendement onmogelijk wordt gemaakt. We komen ook mensen tegen die in het kader van een pensioenvoorziening of anders- zins een blokje woningen verhuren. Ook een particuliere verhuurder kan in de situatie verkeren dat een blokje bij- voorbeeld vier woningen bevat – de klassieke portiekwo- ning – die gerenoveerd moeten worden en dat hij in af- wachting van die renovatie zegt: ik ga deze vier woningen binnen de wet verhuren. Ik zou het onwenselijk vinden dat die constructie onmogelijk wordt. Ik kan me wel voorstel- len dat de heer Monasch zegt: de situatie waarin een eigen- naar een te koop staand pand heeft, moet niet een situa- tie zijn waarin je op een heleboel plaatsen tegelijk panden te koop kunt zetten en op die manier de huurbescherming kunt omzeilen. Als het amendement in die richting aange- past kan worden, zou ik het als ondersteuning van beleid beschouwen. In de huidige vorm niet.

De heer Monasch (PvdA):

Ik neem het even mee voor beraadslaging in mijn fractie. Als er een gewijzigd amendement komt, zal dat in lijn zijn met het advies van de minister.

Minister Blok:

Met het amendement op stuk nr. 24 van mevrouw Visser wordt beoogd om de vergunningstermijn voor te koop staande woningen in één keer gelijk te stellen aan de maximale duur van vijf jaar. Ik heb in eerste termijn al aangegeven dat ik het van groot belang vind dat banken, hypotheekgevers, de verhuur mogelijk blijven maken, omdat dat gewoon in het belang is van huiseigenaren die een huis te koop hebben staan. Ik zou het schadelijk vin- den als wij met deze wet een mogelijkheid die zeker in de huidige woningmarkt van groot belang is, moeilijker zou- den maken. We hebben expliciet aan de Vereniging van Banken gevraagd of zij het op prijs zou stellen wanneer zonder tussentijdse toets de vergunningstermijn in één keer naar vijf jaar gaat. Ik ben daar overigens op ingegaan in de brief die de Kamer gisteren gekregen heeft. De ban- ken zeggen: nee, wij hebben toch liever die tussentijdse toets, om steeds ook de vinger aan de pols te houden en na te gaan of er ook echt wordt geprobeerd om te verko- pen. Met dit amendement lopen we het risico dat we ban- ken terughoudender gaan maken bij het geven van toe- stemming voor die verhuur. Om die reden ontraad ik dit amendement. Dat wat betreft de nieuw ingediende amen- dementen.

Blok

De voorzitter:

De heer Jansen wil nog ingaan op het amendement op stuk nr. 24?

De heer Paulus Jansen (SP):

Zeker, want dat is een beetje in tegenspraak met een eerder argument van de minister. Hij zegt dat banken juist de zekerheid wilden hebben dat er inderdaad sprake was van een rechtsgeldig tijdelijk contract voor een x-periode. Dit om te voorkomen dat dat bij nader inzien niet zo blijkt te zijn. Volgens mij regelt dit amendement dat er standaard zekerheid is bij de banken dat er een dergelijk contract is voor vijf jaar en niet langer, en ook niet korter. Dat is op zich toch een heldere situatie? Wat voor problemen zouden de banken daarmee kunnen hebben? Waarom willen ze dat er tussentijds, na twee of drie jaar, nog een keer een vergunning wordt afgegeven met als gevolg dat er weer € 350 gedokt moet worden?

Minister Blok:

De heer Jansen schetst een tegenstelling, maar het zijn argumenten naast elkaar. Een bank wil de zekerheid dat het huurcontract beëindigd kan worden. Dat is de eerdere discussie die ik ook met mevrouw Visser gevoerd heb. Om die reden heb ik gezegd dat een meldingssysteem de banken kennelijk zo onzeker maakt, dat ze zeer terughoudend zullen worden met het toestaan van verhuur.

Daarnaast komt er nu een amendement dat voorstelt om de tussentijdse verlenging van de vergunning eruit te halen. Deze vraag hebben we letterlijk voorgelegd aan de Nederlandse Vereniging van Banken, zoals ook aan de Kamer is doorgegeven in de brief. Gevraagd is: wat betekent dat voor uw gedrag? De Nederlandse Vereniging van Banken geeft aan dat zij het, naast de zekerheid over het einde van het huurcontract, ook van belang vindt dat regelmatig wordt getoetst of alles nog steeds gericht is op verkoop. Want het zijn natuurlijk in de verkoop staande panden.

Ik kan nu een hele discussie met de Kamer beginnen over de psychologie van banken, maar dat helpt niet zo erg. Wij willen allebei dat ze meewerken aan verhuur. Ieder amendement dat dit zou kunnen belemmeren, ontraad ik. Dat doe ik niet omdat ik banken verdedig of omdat ik de Kamer dwars wil zitten, maar ik doe dat omdat ik de mogelijke schade veel groter vind dan de mogelijke winst.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik onderschrijf dat op zich wel. Ik denk dat het ultieme belang van de eigenwoningbezitter is dat de bank ook positief blijft. Aan de andere kant zoek ik naar een oplossing waardoor de eigenaar-bewoner niet nodeloos geconfronteerd wordt met tussentijdse extra kosten. Ik weet niet of de minister daarvoor een alternatief heeft. Als er een alternatief is, komen we tot elkaar.

Minister Blok:

Ik ga dan meteen in op het punt dat in de motie van mevrouw Visser zit en ook in de vraagstelling van de heer Jansen. Ik ondersteun de motie. Ik zal in overleg gaan met de VNG. Dat doe ik niet omdat ik de positie heb om ze te dwingen de kosten te verlagen, maar ik deel wel de verbazing van de Kamer dat er grote verschillen zijn. Ook ik vind het onwenselijk, ook uit het oogpunt van de belangen van een gemeente, dat dit duur is. Daarmee belemmer je de verhuur en in zekere zin bevorder je daarmee

de leegstand. Langs die route wil ik dus met de gemeenten om tafel gaan zitten en beleefde druk uitoefenen. Het amendement gaat me daarentegen echt te ver.

De voorzitter:

We zijn nu even van het amendement naar de motie op stuk nr. 6 gegaan, waarover de minister zijn positieve oordeel heeft gegeven.

Mevrouw Visser (VVD):

Wij zijn in ieder geval blij met dat positieve oordeel. De VVD-fractie wil ook niet dat banken door dit soort wijzigingen acuut hun medewerking aan tijdelijke verhuur stopzetten. We zijn juist bezig met een wetsvoorstel om de mogelijkheden daartoe te verruimen. Volgens mij zit de crux in de reden waarom de NVB dit al dan niet namens de banken zou willen. We komen daarmee toch steeds op het punt van die tijdelijke huurovereenkomsten. Misschien gaat de minister daarop bij zijn reactie op de andere amendementen ook in. Vanochtend heeft de minister de vierde nota van wijziging gestuurd. Daarin wordt ook continu gesteld dat de huurovereenkomst eindigt op het moment dat de vergunning eindigt. Daarmee is de tijdelijkheid geborgd en is er dus geen opzegging nodig. Daarmee wordt de redenering van de banken gevolgd waarvan de minister zegt: dat is de reden waarom ik het amendement voor die koopwoningen kan onderschrijven. Dat strookt dan niet met de stellingname in de nota van wijziging, waarin staat dat de huurovereenkomst tijdelijk is en dat die stopt op het moment dat de vergunning stopt. Volgens mij is dat ook continu de discussie die wij met elkaar op dit punt voeren. Ik krijg daarop graag een nadere toelichting van de minister.

Minister Blok:

Dat zijn weer twee dingen naast elkaar. Het amendement waarover wij nu spreken, heeft geen betrekking op het einde van de vergunning, maar op de vraag of er tussentijdse toetsmomenten blijven. Wij kunnen daar lang met elkaar over discussiëren, maar kennelijk vinden de banken het belangrijk om aan zo'n tussentijdse toetsmoment mee te werken. Om die reden ontraad ik dat amendement.

Daarnaast is er sprake van de eindigheid van het huurcontract. De winst van de eerste termijn is dat wij dankzij de inbreng van mevrouw Visser met de neus op het feit zijn gedrukt dat de omschrijving in de wet kennelijk niet helemaal helder is. Dit was ook de reden voor de nota van wijziging. Ook daarmee kan ik overigens niet de psychologie van de bank beïnvloeden. Ik kan alleen helder aangeven dat het huurcontract op zo'n moment eindigt. Overigens blijft het wel netjes om het op te zeggen. Na het einde van het huurcontract gaat dat met wederzijds goedvinden over in een gewoon huurcontract.

Naar mijn mening gaat de discussie steeds over de vraag welk effect dit heeft op het gedrag van de banken. Ik zou daarmee niet willen experimenteren op dit moeilijke moment.

Mevrouw Visser (VVD):

Volgens mij hebben wij daarmee antwoord op de vragen over de tijdelijkheid en de vergunning. Dat is nu helder. De tijdelijkheid is geborgd door de vergunningverlening.

De minister voegt daar een element aan toe van de toetsing door de gemeenten. Ik ben benieuwd naar zijn visie op dit punt, want volgens mij toetst de hypotheekver-

Blok

strekker. Hij heeft er belang bij dat een woning tegen een redelijke prijs wordt verkocht omdat hij daarmee ook zijn inkomsten verkrijgt. Uit de beantwoording blijkt nu dat de banken de bal terugleggen bij de gemeenten. Vindt de minister dit een wenselijke rol voor de gemeenten? Volgens mij is dit een rol tussen de hypotheekverstrekker en de hypotheeknemer.

Minister Blok:

Die rol hoort zeker tussen de hypotheekverstrekker en de hypotheeknemer. Ik neem ook aan dat een bank de vinger aan de pols zal houden bij een woning die lang in de verkoop staat en waar een hypotheek op zit. Dit valt onder de zorgplicht. De bank kan die zorgplicht niet overdragen aan de gemeente. Dat ben ik met mevrouw Visser eens.

Dan kom ik weer bij de redenering dat de bank kennelijk een extra zekerheid of gemoedsrust ontleent aan het feit dat die vergunning ook expliciet moet worden herzien van tijd tot tijd. Als die extra gemoedsrust ertoe leidt dat om die reden die verhuurcontracten worden toegestaan en ze anders niet zouden worden toegestaan, dan tel ik mijn maatschappelijke zegeningen. Laten wij dit systeem zo overeind houden. Ik loop weer even vooruit op twee moties, de motie van mevrouw Visser waarin de regering wordt gevraagd om nog eens om de tafel te gaan zitten, en de "evaluatiemotie" van mevrouw Voortman. De heer Monasch heeft daar ook naar gevraagd. Ik vind na drie jaar ook prima. Dit is nu typisch een aspect om dan tegen het licht te houden. Het is heel wat anders om op dat moment met elkaar vragen te beantwoorden als "hoe heeft dit nu gewerkt" en "is er nog steeds die onrust bij banken", dan om nu in feite met een kanon een stukje zekerheid uit de wet te schieten met als mogelijk risico dat er minder sprake is van verhuur waar wij dat willen. Als wij kunnen afspreken dat dit nu onderwerp van gesprek zal zijn in mijn overleg met de Nederlandse Vereniging van Banken, maar ook een expliciet onderdeel van de evaluatie, dan ben ik ook gerust dat ik geen verhuurmogelijkheden blokkeer.

De voorzitter:

De heer Monasch rondom het domein van het amendement op stuk nr. 24.

De heer Monasch (PvdA):

Dit sluit aan bij de tweede vraag van mevrouw Visser. Wij zijn met wetgeving bezig en dat betekent ook dat wat wij hier bespreken, invloed heeft op niet alleen de interpretatie van deze wetgeving maar ook op andere wetgeving. Als er een heel duidelijk contract is tussen twee private partijen, in dit geval de bank die de hypotheek heeft verschaft en de koper van het huis, dus een privaatrechtelijke overeenkomst waarin heel duidelijk staat dat voor de verhuur van de woning de expliciete toestemming van de bank nodig is, mag de vergunningverstrekking door de gemeente dan een instrument zijn om de privaatrechtelijke zekerheid in dezen te versterken? Als bank zou ik natuurlijk ook zeggen: doe er nog maar een zekerheidje bij. Daarover gaat de discussie bijna elke dag hier in dit huis en in Europa. Het is echter de vraag of daarvoor de vergunningsverplichting moet worden versterkt of neergelegd. Licht dit niet veel meer in de relatie met de bank en de verkopende partij, waarbij de bank toch minstens één keer in het jaar even een telefoontje kan plegen naar de verkopende makelaar of huisbezitter, met de vraag hoe het ermee staat?

Minister Blok:

In een private overeenkomst tussen een bank en een huizenbezitter is zo'n vergunningstraject niet noodzakelijk. Nu is het wel eigen aan private overeenkomsten dat ze vrijwillig worden aangegaan. We weten dat in de huidige markt de vrijwillige partijen wat lastiger tot elkaar komen dan we zouden willen. Als de consequentie van het vervallen van die tussentijdse toetsing op de vergunning zou zijn dat die vrijwilligheid nog minder tot stand komt, vind ik dat zeer schadelijk. Dit doet niets af aan het gelijk van de heer Monasch, dat het niet aan de bank is om een verantwoordelijkheid bij de overheid neer te leggen. Maar nogmaals, ik vind de consequentie voor nu te zwaar. In de komende periode kijk ik graag met de heer Monasch naar de banken; en sowieso als wij over drie jaar – ik neem namelijk aan dat de evaluatietermijn naar drie jaar gaat – weer met elkaar om te tafel zitten.

De heer Monasch (PvdA):

Deze wetgeving lijkt wel een soort zoeken naar een balans bij het koorddansen. Ik denk dat wij ons allemaal aangesproken voelen door een zeker pragmatisme met betrekking tot de situatie waarin we ons nu bevinden. Het feit blijft dat we hier bezig zijn met wetgeving. Ook blijft het de vraag of de overheid hierin mee moet gaan en hiervoor ruimte moet verschaffen. Ik wil hierover van het kabinet toch iets meer ten principale horen.

Minister Blok:

Ten principale zeg ik het volgende. Alles afwegende, vind ik dat we hierbij moeten kiezen voor better safe than sorry; ik heb daar even geen keurig Nederlandse uitdrukking voor. Wetend dat banken al zo terughoudend zijn, zou ik deze stap nu niet nemen. Het IMF kwam gisteren weer met positievere verwachtingen over de woningmarkt. Ik neem aan dat we over drie jaar in een heel andere woningmarkt staan en dan tegen elkaar zullen zeggen: we kunnen weer een stap zetten.

De voorzitter:

Mevrouw Voortman, iets binnen het domein van het amendement op stuk nr. 24, graag.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het gaat om het amendement op stuk nr. 16. Het evaluatiemoment is nu door verschillende mensen besproken. Ik wil voorstellen om dit te wijzigen: niet binnen vier jaar, maar binnen drie jaar.

De voorzitter:

Ik zie alleen maar geknik. Dat is een heel constructieve bijdrage, dank u wel.

Minister Blok:

Mevrouw Voortman moet dit zelf wijzigen, maar ik blijf bij mijn oordeel dat dit een ondersteuning is van het beleid.

De voorzitter:

Mevrouw Visser heeft nog nagedacht over een heel slimme vraag. Wij gaan naar haar luisteren.

Mevrouw Visser (VVD):

Voorzitter, de verwachtingen nemen kennelijk toe. Naar aanleiding van de heer Monasch is op mijn eerdere vraag verdergegaan. Daarmee is volgens mij de discussie hierover gestart. In zijn reactie op de motie van mevrouw

Blok

Voortman en die van mijzelf voegde de minister deze moties eigenlijk samen. Ik wil daarom duidelijk hebben wat de minister voorstelt. In de discussie over de meldingsplicht met zowel de gemeenten als met de Nederlandse Vereniging van Banken, heb ik gemerkt dat men deze mogelijkheid tot op heden eigenlijk niet goed heeft verkend. Dat geldt ook voor de juridische implicaties waarvoor de minister ons waarschuwde; hij zei dat we ervoor moeten zorgen dat tijdelijke verhuur mogelijk blijft. Welnu, dat onderschrijven wij. Ik zou het zonde vinden als de minister dit gesprek en daarmee de mogelijkheden die een ander regime, zoals een meldingsplicht, kan toevoegen op de lange baan schuift. Lees: pas na de evaluatie over drie jaar laat plaatsvinden. Heb ik goed begrepen dat dit zijn voorstel was of had hij een ander voorstel? Dit vraag ik ter verduidelijking.

Minister Blok:

Met dat gesprek ga ik geen drie jaar wachten. Ik heb hierover expliciet contact gehad met de Nederlandse Vereniging van Banken. Het zou mij in alle eerlijkheid verrassen als ze in dat gesprek al zeggen dat ze opeens een andere mening hebben. Misschien zouden zij en ik elkaar wel kunnen vinden in het voorstel, zeg ik hardop denkend, dat de Vereniging van Banken en de minister over een jaar nogmaals bij elkaar komen en dan de thermometer erin steken. Als daaruit een ander gevoel komt, heb ik geen reden om de hele drie jaar van de evaluatie te wachten met weer naar de Kamer te komen. Nogmaals, dan heb ik wel de geruststelling dat ik niet met een stevige stap in de wetgeving het verhuurtraject moeilijker maak, maar stapje voor stapje opereer.

De overige amendementen zijn niet gewijzigd. De heer Jansen ging nogmaals in op het amendement op stuk nr. 9. Dat gaat over de publicatie. Het amendement op stuk nr. 8 gaat over de vergunningstermijn. Ik begin met nr. 8. Daarin wordt gevraagd de maximale termijn bij renovatie terug te brengen naar vijf jaar, terwijl in het wetsvoorstel sprake is van zeven jaar. Ik blijf erbij dat zeven jaar echt op verzoek is van de partijen die vooral kantoorruimte willen ombouwen tot woonruimte. Ik vind het maatschappelijk zeer gewenst dat dit gebeurt. Er zijn veel leegstaande kantoren. Ik wil dit niet beperken en meen met zeven jaar een keurig midden te hebben gevonden tussen de tien jaar die ondermeer mevrouw Visser bepleitte en de vijf jaar die de heer Jansen bepleit. Soms is politiek gewoon in het midden gaan zitten.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat deed ik volgens mij met mijn vijf jaar, omdat de huurdersorganisaties die vijf jaar al aan de lange kant vonden. Op dat argument heeft de minister nog niet gereageerd. Ik heb nog een vraag over dit punt. Heeft de minister in aansluiting op het verzoek van marktpartijen, van verhuurders, zelf laten onderzoeken hoe serieus die grens van vijf jaar knellend is dan wel of dit min of meer het oprekken is van mogelijkheden om de bewegingsvrijheid wat te vergroten?

Minister Blok:

Dit is – laat ik voorzichtig met de ingenieur omgaan – zo'n kleine steekproef dat het onderzoek bestaat uit gesprekken met gebouw-eigenaren en organisaties van gebouw-eigenaren die aangeven waarom ze nog niet de stap zetten om leegstaande gebouwen om te zetten naar woonruimte. Uit die gesprekken en bijvoorbeeld het Herbe-

stemmingsteam komt heel duidelijk naar voren dat deze behoefte bestaat. Dus ja, dit is echt een geluid uit de sector. De heer Jansen heeft gelijk dat de huurdersvereniging hiermee moeite heeft. Dan is politiek niet alleen een kwestie van zo nu en dan in het midden gaan zitten, maar ook van een weging van belangen. We schaffen de huurbescherming voor deze categorie niet af, maar constateren wel een maatschappelijk probleem in de vorm van leegstaande kantoren, dat structureel lijkt te zijn. We hebben in Nederland naar alle waarschijnlijkheid te veel kantoren. Dat aspect laat ik iets zwaarder wegen dan de bezwaren van de Woonbond. Nogmaals, zonder de huurbescherming helemaal overboord te gooien.

De voorzitter:

De heer Jansen, kort omdat ik het gevoel heb dat dit onderwerp ook al in de eerste termijn behoorlijk is besproken.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik neem aan dat de minister met de SP-fractie van mening is dat het oneigenlijk is dat de verhuurder vraagt om verlenging van de termijn omdat hij van mening kan veranderen wanneer hij een tijdelijke vergunning aanvraagt wegens voorgenomen sloop of renovatie. Dat is precies het argument dat ik op dit moment van die marktpartijen hoor. Wij moeten vanwege de marktomstandigheden sloop of renovatie uitstellen, zeggen ze, maar wij gaan wel door met de tijdelijke verhuur. In die situatie is het veel logischer om te zeggen: oké, dat is voortschrijdend inzicht, dan gaan we weer over op verhuur voor onbepaalde tijd, met alle normale rechtsbescherming die daarbij hoort. Is dat in zo'n situatie niet een veel logischer alternatief?

Minister Blok:

Er is nog een alternatief denkbaar, het meest onwenselijke, namelijk dat de verhuur niet plaatsvindt in afwachting van de verbouwing. Nogmaals, wij hebben het in dit geval over een zeer zichtbaar probleem in de Nederlandse samenleving: leegstaande kantoorgebouwen. Terecht ben ik door de Kamer meerdere malen aangespoord om dat aan te pakken. Dit is een belangrijk onderdeel ervan.

De heer Jansen ging nogmaals in op zijn amendement op stuk nr. 11 over de mogelijkheid voor de gemeenteraad om nadere eisen te stellen. Nu is het al zo dat een gemeente op grond van de Leegstandwet een verordening kan maken. Dat verandert niet. De gemeente kan daar ook nadere voorwaarden aan stellen. Daarbovenop nog extra ruimte bieden is naar mijn smaak echt – ik gebruik de term die ik de vorige keer ook gebruikte – overbodige bureaucratie. Ik heb geen nieuwe argumenten, maar het amendement is ook nog hetzelfde.

Ik kom bij het amendement van mevrouw Voortman waarin wordt voorgesteld om de wet na vijf jaar te laten vervallen. Ik blijf van mening dat een deel van de problematiek – de heer Monasch wees onder meer op de krimpgebieden, maar het zal ook gelden voor kantoren en ook voor renovatie van huurwoningen – structureel zal zijn. Om die reden vind ik het niet nodig en zelfs onwenselijk om de wet tijdelijk te maken.

Ik kom op de moties, te beginnen bij de motie van de heer Jansen over monitoring. De heer Jansen heeft het nu zo verwoord dat mijn bezwaar van de vorige keer – ik vond het te exact – vervalt en ik het oordeel over de motie aan de Kamer kan overlaten.

Blok

De heer Jansen heeft ook een motie ingediend over urgentie voor alleenstaande ouders. Ik heb aangegeven dat ook ik het terecht vind dat juist voor deze categorie sprake is van urgentie bij de woningtoewijzing, maar dat dit eigenlijk de staande praktijk is. Zie de regelgeving van gemeenten en die van woningcorporaties. Ik vind het dan ook niet nuttig om het ook nog eens in deze wet vast te leggen. Het zou zelfs schadelijk kunnen zijn, in die zin dat in de situatie dat een verhuurder voor de keuze staat of hij het gebouw leeg laat staan of het toch nuttig gaat gebruiken, hij af kan zien van verhuur als er een extra verplichting bijkomt. Ik denk dat wij dat allemaal onwenselijk zouden vinden.

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

Met alle waardering voor al die sociale corporaties die zich keurig houden aan de bedoeling van de wetgever, ik kom in de praktijk gevallen tegen van corporaties die wel degelijk woningen aan alleenstaande vrouwen met kinderen ter beschikking stellen, zelfs op basis van antikraakcontracten. Dat betekent dat deze kinderen voortdurend van de ene lagere school naar de andere gesleept worden als ze weer moeten verhuizen. Dat kan 10 kilometer verderop zijn. Dat is de casuïstiek die ik gebruik om deze motie te motiveren. Is de minister niet met mij van mening dat op zijn minst de woningcorporaties – over commerciële verhuurders kun je anders denken – op dit punt gewoon één lijn moeten trekken, namelijk: dat doen wij niet meer?

Minister **Blok**:

Het hangt er een beetje vanaf wat we dan niet meer doen. Het verhuren van een leegstaande woning, ook tijdelijk, is volgens mij maatschappelijk goed, want anders staat die woning leeg. Ik zou niet per definitie zeggen dat die woning niet aan ouders met jonge kinderen of alleenstaande ouders met jonge kinderen kan worden verhuurd. In de motie staat de passage "bijvoorbeeld door in deze situaties een recht te creëren op een vervangende woning". Dat kan voor een verhuurder een reden zijn om niet meer te verhuren, waardoor de woning of het pand leeg blijft staan. Dat lijkt mij in alle situaties onwenselijk. Dit neemt niet weg dat de groep die de heer Jansen omschrijft natuurlijk bij de voorrangscategorieën hoort, voor de gemeente en de corporatie. Maar deze motie heeft echt heel onwenselijke bijeffecten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Via u zou ik de heer Jansen willen vragen of het niet verstandig is om deze motie aan te houden. Wij gaan binnenkort met elkaar praten over huissuitzettingen. Ik heb daarover een debat aangevraagd. Deze problematiek hoort daar voor een deel bij. Het onderwerp wordt met name aan de orde gesteld wegens alleenstaande moeders met kinderen. Om de kwestie nu niet hierin te betrekken maar het debat juist in een breder verband te plaatsen, zou ik aan collega Jansen de oproep willen doen om de motie aan te houden en deze bij dat debat te betrekken en daar te bediscussieren. Het gaat namelijk niet alleen over dit type woningen.

De **voorzitter**:

Mijnheer Jansen, ik proef sympathie en een handreiking.

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

Dat is altijd mooi en het is een zelfstandig argument om er even goed over na te denken. Ik had zelf het onderwerp willen betrekken bij de behandeling van de Huisvestingswet, die inmiddels anderhalf jaar geleden is aangemeld voor plenaire behandeling. Dat zou een heel natuurlijk moment zijn, maar het duurt zo lang dat ik dacht: laat ik deze gelegenheid gebruiken. Maar goed, om de heer Monasch te plezieren houd ik de motie aan.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Paulus Jansen stel ik voor, zijn motie (33436, nr. 26) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**:

Wij zullen aandringen op een snelle behandeling van het wetsvoorstel dat is aangemeld voor plenaire behandeling.

□

Minister **Blok**:

In de motie-Paulus Jansen op stuk nr. 27 staat dat het wenselijk is dat bij tijdelijke bewoning woningcorporaties kiezen voor een echt tijdelijk verhuurcontract en niet voor gebruikscontracten via antikraakbureaus. Eigenlijk ben ik het wel met de heer Jansen eens, dus het gevraagde overleg ga ik graag aan. Het oordeel over deze motie laat ik aan de Kamer over.

Dan kom ik nu toe aan de moties van mevrouw Voortman. De motie op stuk nr. 28 borduurt voort op de discussie die wij in de eerste termijn hadden, over de verdeling van de onderhoudsplicht bij tijdelijke verhuur. De Leegstandwet hanteert als basisprincipe dat de verdeling gelijk is aan die bij gewone verhuur. Groot onderhoud is dus voor rekening van de verhuurder en klein onderhoud voor rekening van de huurder. Wij introduceren een mogelijkheid om daarvan juist in dit geval af te wijken. Wij doen dat heel bewust, omdat het bij renovatiewoningen, maar zeker ook bij sloopwoningen, aan alle partijen duidelijk zal zijn dat groot onderhoud van een heel ander karakter is dan bij een reguliere huurwoning. Vanuit de gedachte dat het beter is dat een woning verhuurd blijft dan dat deze leeg staat, vinden wij dit een belangrijke maatwerkbevestiging. Om die reden ontraad ik de aanneming van deze motie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Hoe voorkomen wij dan dat er situaties ontstaan waarin de verhuurder afspraken maakt met de huurder dat de huurder verantwoordelijk wordt voor groot onderhoud?

Minister **Blok**:

In een vrij land kan ik niet ieder contract voorkomen, tenzij er sprake is van dwang, dwaling of bedrog, herinner ik mij van de inleiding recht.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik vreesde al dat dit de reactie zou zijn.

Minister **Blok**:

U hebt ook inleiding recht gedaan, begrijp ik.

Blok

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee, dat niet, maar ik vreesde al dat dit de reactie van de minister zou zijn, omdat hij dit in de eerste termijn ook heeft gezegd. Op het moment dat je dit afdoet met "daar zijn huurder en verhuurder toch zelf bij", ga je eraan voorbij dat het ook voor huurders crisis is. Dit kan ertoe leiden dat mensen lang op een woning moeten wachten en zich dus genoodzaakt zullen zien om in te stemmen met huurcontracten die hun wel degelijk onevenredige verplichtingen opleggen. Als de minister vindt dat de balans tussen verhuurder en huurder van belang is, zou hij moeten zeggen dat ook in dit geval de regels voor reguliere huur moeten gelden.

Minister **Blok**:

Ik ben niet bekend met de situatie dat een huurder in een huurcontract de verplichting voor het doen van groot onderhoud opgelegd krijgt. Misschien is mevrouw Voortman daar wel mee bekend, maar het lijkt mij dermate extreem dat ik mij dat niet kan voorstellen. Groot onderhoud is nogal wat. Ik kan mij niet voorstellen dat een huurder een dergelijk contract ondertekent. Nogmaals, de consequentie van het hanteren van de gewone verhouding tussen de verplichtingen voor de huurder en die voor de verhuurder, op basis waarvan het groot onderhoud voor rekening van de verhuurder komt, kan zijn dat de verhuur van potentiële sloopwoningen, die wij wel wenselijk vinden, helemaal niet plaatsvindt. Die prijs vind ik te hoog voor een probleem dat mij nog niet bereikt heeft.

In de motie op stuk nr. 29, eveneens ingediend door mevrouw Voortman, word ik opgeroepen om met de VNG aan tafel te gaan. Daartoe ben ik altijd bereid, maar ik voel er niet voor om met de VNG aan tafel te gaan om te bezien welke extra voorwaarden gemeenten mogen stellen bij vergunningverlening. De Leegstandswet biedt mogelijkheden om eisen te stellen aan de vergunning. Die mogelijkheden zijn redelijk ruim, behalve dan voor de specifieke categorie van te koop staande woningen. Overigens heb ik dit verzoek niet rechtstreeks gekregen uit de gemeentewereld. Als gemeenten op dit punt een duidelijke wens hebben, dan hoor ik dat wel, maar ik nodig de gemeenten niet uit om de regels nog iets aan te scherpen.

In de motie op stuk nr. 30 wordt de regering verzocht op korte termijn met de Nederlandse Vereniging van Banken en de VNG in gesprek te gaan, teneinde te bekijken op welke wijze het regime in de Leegstandswet verder kan worden vereenvoudigd en daarbij de verschillen in de hoogte van de leges te betrekken. Wij hebben zojuist uitgebreid met elkaar het debat gevoerd over melding versus vergunning. Deze motie voer ik graag uit, dus het oordeel over deze motie laat ik over aan de Kamer.

De heer **Monasch** (PvdA):

In de motie op stuk nr. 29, van mevrouw Voortman, wordt gesproken over het stellen van extra voorwaarden. Daarover is overleg geweest met de VNG. Wij hebben een reactie gekregen van de VNG waarin zij zegt geen behoefte te hebben aan extra mogelijkheden. De VNG heeft expliciet aangegeven dat hier geen behoefte aan is.

Minister **Blok**:

De heer Monasch formuleert het nog scherper dan ik.

Ik meen op alle moties en amendementen gereageerd te hebben en de openstaande vragen beantwoord te hebben. Ik moet alleen nog opbiechten dat de Kamer nog één nota van wijzigingen zal ontvangen. De Kamer hoeft nu

echter niet te schrikken, want die nota bevat alleen een technische wijziging; in de wet staat ergens twee keer "wordt", terwijl één keer genoeg is.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Ik dank de leden en de minister voor hun inbreng. Als alles loopt zoals het zou moeten lopen, stemmen wij dinsdag aanstaande over de amendementen, de moties en het wetsvoorstel.

De vergadering wordt van 12.12 uur tot 13.30 uur geschorst.

Voorzitter: Arib