

## Opkopen van huizen door beleggers

Aan de orde is het **dertigledendebat** over het opkopen van huizen door beleggers.

**De voorzitter:**

Dit is vandaag het zevende onderwerp waarvoor de minister van Binnenlandse Zaken in de plenaire zaal is. Dan heeft ze vijf VAO's gehad, één meerderheidsdebat en een dertigledendebat. Ze heeft volgens mij vandaag in totaal 47 moties gekregen. De 50ste motie moet te doen zijn, maar het hoeft niet.

Het dertigledendebat gaat over het opkopen van huizen door beleggers. Ik wil met de Kamerleden afspreken dat er maar twee interrupties worden toegelaten, een vraag en een vervolgvraag. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP-fractie.



**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Het is wooncrisis en een deel van die wooncrisis wordt veroorzaakt door particuliere beleggers op de woningmarkt. Of beter gezegd: belagers van onze volkshuisvesting. Want mensen die net te veel verdienen voor sociale huur of starters die een huis willen kopen, worden ernstig benadeeld door deze beleggers. Deze particuliere beleggers kopen huur- en koophuizen om ze vervolgens door te verhuren voor sociaal hoge huurprijzen. En dat belagen moet stoppen. Wanneer ziet het kabinet in dat het opkopen van huizen de koop- en huurprijzen opdrijft? Wanneer gaat het kabinet ingrijpen? Starters worden keer op keer op keer overboden. Huurders betalen zich blauw, waardoor sparen voor een huis steeds moeilijker wordt. Een jaar geleden stelde mijn partij daarom: huizen zijn om in te wonen en niet voor beleggers om schathemelrijk van te worden. Is de minister dat nu met mij eens?

Het fenomeen is niet nieuw en werd aanvankelijk gebagatelliseerd door VVD- en PvdA-ministers. Alle kabinetten-Rutte doen zelfs hun best om nog meer beleggers onze huizen te laten opkopen. Daarom heeft de SP vorig jaar zelf onafhankelijk onderzoek laten doen door de Universiteit van Amsterdam en de universiteit van Leuven, met schokkende uitkomsten. Tussen 2002 en 2016 is het opkopen van huizen door particulieren om duur te verhuren met 75% toegenomen. In Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Groningen en Maastricht zijn vooral de kleine huizen onder de 50 m<sup>2</sup> populair en bijna 30% daarvan wordt opgekocht door beleggers. Hoog tijd voor maatregelen dus.

**De voorzitter:**

U vindt het prima dat de heer Ronnes interrumpeert?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ja hoor, zeker.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben het voor een groot deel eens met mevrouw Beckerman. Maar vindt zij het niet typisch dat bijvoorbeeld in een stad als Amsterdam, waar haar partij al heel veel jaren de scepter zwaait, zo weinig maatregelen zijn genomen tegen die beleggers maar ook tegen de Airbnb-ontwikkelingen? Daardoor is die druk op de woningmarkt ontstaan.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nu zit ik toch wel een beetje met mijn oren te klapperen. Vanmiddag nog — u was erbij — hadden wij een overleg met de wethouder van Amsterdam. Hij zet alles op alles. Bouwrecords sneuvelen. We hadden het er net nog over dat er te weinig wordt gebouwd. Amsterdam doet bouwrecords sneuvelen en zet alles op alles om in te grijpen, maar heeft daarbij de minister nodig om hard in te kunnen grijpen. Amsterdam wil dat, heeft dat meermalen aan ons gevraagd en vanavond hebben wij de kans om dat te doen. Ik hoop dat ik u aan mijn zijde vind, want het is echt absurd dat mensen zo de stad uit worden geduwd en dat op dit moment huizen er zijn om schathemelrijk van te worden in plaats van om gewoon in te wonen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het zou best kunnen dat we elkaar op een aantal onderdelen kunnen vinden. Alleen wil ik toch even kwijt dat bijvoorbeeld Amsterdam nu met maatregelen begint om betaalbare koopwoningen te bouwen. Waarom is dat niet al jaren gedaan? Dat had al veel eerder kunnen gebeuren met de huidige wetgeving en dat is niet gebeurd in Amsterdam.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het is eigenlijk wel grappig. Nog geen vijf minuten geleden is er een debat afgerond waarin uw coalitiegenoot Amsterdam weer stond uit te maken voor knetterlinks en zo ongelofelijk gek. En wat was nou precies zijn kritiek? Dat die beleggers op de woningmarkt, die de prijzen opdrijven, worden geweerd. En nu komt iemand anders uit diezelfde coalitie zeggen: die knetterlinkse stad doet veel te weinig om beleggers te weren. Ja, wat is het nu, coalitie?

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Die gemeenten roepen om hulp en het is hoog tijd voor maatregelen. Is de minister eindelijk bereid om beleggers aan banden te leggen en om te stoppen met beleggers uit het buitenland naar ons land te halen om huizen te kopen? Ik wil graag drie voorstellen doen waarmee ik het kabinet zou willen helpen.

Wat zegt de minister van een zelfbewoningsplicht? Als je een huis koopt, moet jij of je familie er zelf gaan wonen. Met name in gebieden waar de woningnood hoog is, is dit een goede maatregel, niet alleen voor nieuwe woningen, maar juist ook voor bestaande. Ik zeg in de richting van de heer Ronnes: gemeenten kunnen dat nu, op dit moment, voor bestaande woningen niet regelen. Dus ik hoop niet alleen de minister, maar ook de heer Ronnes aan mijn zijde te vinden.

Mijn tweede voorstel: de overdrachtsbelasting moet omhoog voor beleggers. Ik ben echt oprecht blij dat ik hier meerdere partijen over gehoord heb de afgelopen dagen. Laten we er samen voor zorgen dat starters of doorstromers niet worden gepakt, maar dat er een vastgoedbaronnenbelasting komt. Verhoog vanaf het derde huis de overdrachtsbelasting naar 6%. Gaat de minister dat doen? De kiezers van alle coalitiepartijen, ook die van de VVD blijkt uit Een-Vandaag-opiniepeilingen, zijn daarvoor.

Het derde voorstel: bescherm de mensen met een gemiddeld inkomen en geef hun meer rechten. Is de minister bereid het huurpuntsysteem uit te breiden naar huren tot €1000? Dat is een goed begin om de onrechtvaardigheid in de vrije sector aan te pakken. Het is oneerlijk dat in de vrije sector geen maximale huurprijs geldt.

Voorzitter, ik heb nog een interruptie.

**De voorzitter:**

Ja, maar u moet afronden, want u bent over uw spreektijd heen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik zou inderdaad nog langer door kunnen gaan met goede maatregelen die we kunnen nemen. Onze volkshuisvesting, volkshuisvesting waar we trots op mogen zijn en die we moeten beschermen, is niet voor types als de pandjesprins en huisjesmelkers. Die is voor 8 miljoen huishoudens.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het voorstel van mevrouw Beckerman om de overdrachtsbelasting te verhogen is natuurlijk niet nieuw. We hebben er in het verleden vaker over gesproken. Ik geloof dat de heer Nijboer daar een groot voorstander van was. Mijn vraag was toen en is eigenlijk nog steeds of we geen risico lopen als we dit gaan doen — ik heb niet zozeer medelijden met die beleggers — en of het uiteindelijk wel gaat helpen. Gaat het er niet voor zorgen dat die huurder uiteindelijk nog iets meer huur betaalt, waardoor de extra overdrachtsbelasting die de belegger kwijt is zo terugverdiend is?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik denk ook niet dat we die maatregel als enige moeten nemen. Ik heb dit debat een jaar geleden aangevraagd, juist om met een pakket te komen. Ik deed net meerdere voorstellen. Ik ben een zeer groot voorstander van die maatregel. We zien dat er op dit moment weinig rente is te behalen op spaargeld, dat dat weinig oplevert, dat mensen daarom gaan beleggen en dat het een mooi winstobject is. We zouden een deel van die groep eigenlijk moeten weerhouden om te gaan beleggen, juist omdat het belang van starters die nu willen kopen groter is dan dat van mensen die alleen maar een huis kopen om daaraan te verdienen. Ik denk dat het verhogen van de overdrachtsbelasting voor zo'n derde huis ervoor kan zorgen dat je als jonge koopster er eerder tussen komt, want het is echt oneerlijke concurrentie. Je komt er gewoon niet tussen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Die oneerlijke concurrentie bestaat natuurlijk uit een aantal aspecten, niet alleen maar de overdrachtsbelasting. Het gevaar dat ik daarin zie, is dat de overdrachtsbelasting één keer is. Zou bijvoorbeeld het zorgen dat die beleggingswaarde niet zo exorbitant hoog is door bijvoorbeeld te zorgen dat de huren niet exorbitant hoog zijn niet een veel fundamenteelere aanpak zijn dan die eenmalige iets hogere prijs, zeg maar, te temperen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik hoor eigenlijk vooral steun voor mijn voorstellen, want het derde voorstel dat ik deed — ik heb er drie gedaan en ik zou er nog veel meer willen doen, maar kan niet vanwege de tijd — was om de huren tot €1.000 ook onder het puntensysteem te laten vallen. Want het is echt bizar welke huren er op dit moment gevraagd worden in die vrije sector. Dat zijn echt torenhoge huren en de huurders worden niet beschermd. Dus als we nou en-en-en doen — de zelfbewoningsplicht, de hogere overdrachtsbelasting en die huurdersbescherming — hebben we volgens mij een heel mooi pakket. Ik hoop dat u de moties die ik graag in tweede termijn indien, wil steunen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid.



**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Beleggers nemen steeds meer onze steden over. Dat is niet alleen in Amsterdam een probleem, maar ook in Enschede en in Maastricht, waar al een op de vijf huizen die nu wordt verkocht in handen van beleggers komt, en bijvoorbeeld in Cadzand in Zeeland, in kustplaatsen waar steeds meer beleggers huizen opkopen en de lokale bevolking, mensen die daar zijn geboren en getogen, het bijna niet meer kan betalen om een huis te krijgen. Dat is echt een groot probleem.

We hadden het zojuist even over hoe de woningmarkt functioneert en dat dat heel erg boom-bust gaat, met bubbels gaat. Vijf jaar geleden stond ik hier nog en toen hadden 1 miljoen mensen hun huis onder water staan. Dan was je echt blij als er een koper was. Nu nemen dus die beleggers de steden over en daar moet je wat aan doen als kabinet. Dat moet je niet op zijn beloop laten. Ik denk dat er een heel aantal maatregelen nodig is om te zorgen dat starters aan de bak blijven komen — die worden nu echt verdrukt door die beleggers — en dat huren betaalbaar blijven. Kijk naar welk aandeel van hun inkomen mensen kwijt zijn aan huur en aan woonlasten. Die zijn niet meer op te brengen voor steeds meer mensen en die beleggers hebben maar één belang: zo hoog mogelijke huren vragen. Op die twee terreinen moet er dus echt ingegrepen worden.

Nou, hoe kun je dat doen? Dat kan fiscaal. Mensen met geld kopen, omdat het geld op de bank niets oplevert, vastgoed en vragen torenhoge huren. Er is de overdrachtsbelasting. Ik heb een amendement ingediend bij het Belastingplan om die voor beleggers te verhogen naar 10% voor het derde huis en meer en om die voor starters te verlagen naar 0%. De ChristenUnie heeft dat ook voorgesteld deze week. Dat

is een hartstikke goed voorstel. Ik zou zeggen: neem dat over. We kregen gisteren helaas alweer een brief van de staatssecretaris van Financiën dat hij daar geen zin in heeft. Dat is een slechte zaak, want dat zou helpen.

Twee is huurinkomsten eerlijk belasten. Als je kijkt wat het oplevert aan inkomen als je gewoon een huis hebt en een torenhoge huur vraagt, vind ik het niet gek dat de steden worden overgenomen. Dus belast die gewoon netjes. Is het kabinet daartoe bereid? Het zal best een beetje technisch en ingewikkeld zijn, maar doe er wat aan.

Drie is — daar zinspeelde mevrouw Van Eijs van D66 zojuist ook op — ervoor zorgen dat die huren niet zo torenhoog mogen zijn. Dan ontmoedig je ook beleggers om die handel te kopen. Trek dat puntensysteem door of maximeer die huren boven de €720. Want tussen die €720 en €1.200 tot €1.300 zit heel weinig en dat kunnen gewoon veel mensen niet betalen.

En help ook de starters. Dat kan met die overdrachtsbelasting naar nul, maar ook op een andere manier. We hebben een vaste hoeveelheid woningen. Zo snel wordt er niet gebouwd. Iedereen roept wel "bouwen, bouwen", maar het schiet voor geen meter op. Dus die vaste hoeveelheid woningen wordt verdeeld. Als je die beleggers wat ontmoedigt en die starters wat helpt, zul je zien dat de mensen er sneller kunnen wonen. Tot slot is de PvdA ook voorstander van een zelfbewoningsplicht. Woningen zijn om in te wonen, niet om in te beleggen.

Kortom, er is echt heel veel nodig om het tij te keren en ik vind dat het kabinet daar veel en veel te weinig aan doet. Dat is een groot probleem. Minister, kom in actie!

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de Koerhuis namens de VVD.



**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen, of je nu huurt of koopt. Helaas wordt het steeds duurder om een huis te huren en wordt het steeds duurder om een huis te kopen. De redenen hiervoor zijn duidelijk: er is een tekort aan middenhuurwoningen en er is een tekort aan koopwoningen. Die tekorten moeten worden aangepakt door meer huizen te bouwen, door te dure sociale huurwoningen te verkopen en door huurders en kopers te helpen. Zo zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft.

Voorzitter. Wonen betaalbaar laten blijven, begint met meer aanbod. Dat betekent: bouwen, bouwen, bouwen! 1 miljoen nieuwe huizen de komende vijftien jaar: dat is goed voor iedereen. Zo creëren we meer aanbod en lagere prijzen. Met alleen bouwen komen we er niet. Corporaties hebben de afgelopen jaren veel te dure sociale huurwoningen gebouwd. We moeten deze verkopen en laten verhuren als middenhuurwoningen. Zo creëren we meer aanbod van middenhuurwoningen, lagere middenhuurprijzen en hoeven beleggers niet te concurreren met starters om bestaande koopwoningen. Met dat geld kunnen we vaak twee keer, soms drie keer zoveel goedkope sociale huurwoningen terugbouwen. Dat is beter voor middenhuurders, voor starters en voor sociale huurders.

Ook willen we huurders beschermen. Linkse partijen willen, misschien met de beste bedoelingen, de lasten voor beleggers verzwaren. Maar de gevolgen hiervan zijn duidelijk: beleggers zullen dit doorberekenen aan huurders, waardoor we hogere huurprijzen creëren. Of beleggers zullen hierom minder gaan verhuren, waardoor we minder aanbod van huurwoningen creëren en alsnog hogere huurprijzen. De sympathiek lijkende voorstellen zijn dus niks meer of minder dan een huurderstaks. Voor we overgaan tot een zware maatregel als een huurderstaks, wil ik eerst de feiten op tafel van de minister. Wat is nu het percentage starter, doorstromer en belegger? Legt de starter het af tegen de doorstromer of tegen de belegger? En wie is die belegger eigenlijk: een pensioenfonds of een ondernemer die als pensioenvoorziening twee of drie huizen verhuurt?

Laten we niet huurders aanpakken, maar laten we juist kopers helpen! Want het echte probleem is dat de maandelijkse inkomensnormen voor kopers die banken moeten hanteren, strakker gemaakt zijn dan de maandelijkse inkomensnormen voor huurders die beleggers hanteren. Ik zie dat een koper geen hypotheek, maar wel huurlasten van bijvoorbeeld €800 per maand mag betalen. Ik begrijp dat een koper meer maandelijkse lasten heeft dan een huurder, maar het gat is soms wel heel groot. Hoe kijkt de minister hertegenaan? Is de minister bereid om het Nibud hiernaar een breed onderzoek te laten doen?

De minister heeft al gekeken hoe een studielening weegt in de maandelijkse lasten van een hypotheek. De minister schrijft dat de wegingsfactor slechts een paar tienden van een procent per maand is. Als ik echter kijk naar de hele looptijd, dan kan de totale wegingsfactor op bijna 200% uitkomen. Een starter met een studielening van bijvoorbeeld €30.000 kan dus een aftrek op z'n hypotheek krijgen van bijna €60.000. Dit terwijl we juist een starter willen helpen. Is de minister bereid om de totale wegingsfactor te verlagen naar onder de 100%?

Dank u wel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

We zitten weer in de wondere wereld van Daniel Koerhuis. In de wondere wereld van Daniel Koerhuis zijn beleggers welkom, maar maakt hij zich toch ook zorgen over hoge huren. We mogen daar niks aan doen, want dat zou de huren nog verder verhogen. De wondere wereld van Daniel Koerhuis! Meneer Koerhuis, als u zich zorgen maakt over die exorbitante huren die op dit moment gevraagd worden en die mensen echt niet kunnen betalen — 30% van de middeninkomens kan middenhuur helemaal niet betalen — gaat u dan mee in het voorstel dat ik zojuist heb gedaan om het puntenstelsel door te trekken, zodat de huren van middenhuurwoningen omlaaggaan?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Een technisch punt. Het klinkt ook zo mooi technisch: WOZ uit het puntenstelsel en puntenstelsel doortrekken. Dit betekent niks anders dan het uitbreiden van de sociale huursector. Ik denk dat we als land in percentage al te veel sociale huurwoningen hebben. Het worden er dan alleen maar meer, terwijl we juist meer middenhuurwoningen voor de middeninkomens nodig hebben.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nogmaals, de wonderde wereld van Daniel Koerhuis. Het is niet dat als je bouwen, bouwen, bouwen zegt en er vervolgens niks aan doet, er meer huizen komen. Het is ook niet zo dat als je maar vaak genoeg het woord "middenhuur" gebruikt, het ineens betaalbaar is. Die huizen zijn onbetaalbaar. Wat wilt u daaraan gaan doen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Er worden hier woorden gebruikt, terwijl we het volgens mij ... In het afgelopen algemeen overleg heb ik het ook al gezegd: in de eerste les economie leer je dat je met meer aanbod lagere prijzen krijgt. Dus wat we nodig hebben om die middenhuurprijzen te verlagen is meer aanbod van middenhuurwoningen. Dat is geen wonderde wereld. Dat is de echte wereld.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb sterk de indruk dat de heer Koerhuis zijn economieboek verkeerd om heeft gelezen. Hij pleit voor lagere lasten voor beleggers en voor hogere hypotheeken voor mensen. Die normen moeten naar beneden, terwijl alle economen en wie je het ook maar vraagt zeggen: "Nederland heeft een hoge hypotheekschuld. Kijk toch uit! Je hebt een vaste hoeveelheid woningen in het land. Daar verandert niet zo heel veel aan, dus doe dat niet." Ik snap niet dat de VVD niet opkomt voor starters. U bent altijd de partij voor de woningbezitters geweest, maar die komen in het gedrang, want die beleggers nemen het over en de starters kunnen het niet meer betalen. Waarom hoor ik u daar niet over? Is uw enige antwoord daarop: hypotheeknormen naar beneden, hogere hypotheeken? Daar helpt u de starters toch niet echt mee? Dan zadelt u ze toch op met een hogere schuld?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De VVD staat als geen ander achter de koper en dat is ook precies waar we het hier over hebben. Ik heb aangegeven dat het echte probleem is dat we de maandelijkse inkomensnormen voor kopers die banken moeten hanteren, strakker gemaakt hebben dan maandelijkse inkomensnormen voor huurders die beleggers hanteren. Dat is het echte probleem. Ik heb de minister gevraagd daarnaar te kijken. Een belangrijk onderdeel daarvan is volgens mij hoe wij de studielening wegen. Ik heb de minister ook gevraagd daarnaar te kijken, juist om de starter te helpen, want die zorgen delen wij. We hebben alleen andere oplossingen. En als ik mijn economieboekje opensla, dan staat daar toch echt: als je meer aanbod van woningen krijgt, krijg je lagere prijzen. Ik weet niet hoe ik dat op de kop heb kunnen lezen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat laatste is waar. Alleen, dat aanbod schiet natuurlijk voor geen meter op. Met die 75.000 woningen per jaar op die — wat hebben we? — 7 miljoen woningen in dit land, schiet het natuurlijk niks op, dus dat gaat niet de oplossing geven. Dat betekent dat je de schaarse woningen die er zijn eerlijk moet verdelen. Als beleggers ze opkopen die hele hoge huren vragen, in plaats van starters die dat gewoon netjes met een hypotheek met een lage rente kunnen betalen, dan druk je de bevolking dus eigenlijk uit de markt. Ik snap niet dat de VVD daar zo voor opkomt. Als je kijkt wie er in die woningen woont, wat rechtvaardig is en wat je als overheid

daaraan kunt doen, dan zou je daar toch tegen kunnen optreden? Ik snap het werkelijk niet. Dat de huurders u niks kunnen schelen is wel genoegzaam bekend, maar u komt niet eens op voor de starters!

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben positiever gestemd over de nieuwbouwproductie. We hebben net een coalitiemotie ingediend om per jaar 15.000 flexwoningen erbij te plaatsen boven op de ambitie van 75.000 vaste woningen van het kabinet. Dat zijn belangrijke slagen. Daar moeten we vooral ruimte voor geven. Daar is geld voor nodig. Daar hebben we beleggers voor nodig. Die woningen zijn niet gratis.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nou, bedankt.

De **voorzitter**:

Dan ga ik nu naar de heer Smeulders namens GroenLinks.

□

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte, maar het is helaas voor steeds meer mensen niet vanzelfsprekend. De mensen zijn overgeleverd aan de grillen van de totaal overspannen woningmarkt. Hoe komt dat dan? Wat is dan het probleem? Eigenlijk zit het in dat woord "woningmarkt". We zijn wonen veel te veel gaan zien als een markt. Vroeger werd in deze Kamer met eerbied gesproken over "volkshuisvesting". Het is in de ogen van GroenLinks echt tijd dat de overheid weer haar verantwoordelijkheid neemt, dat wij weer gaan spreken over volkshuisvesting en dat we kiezen voor de belangen van de inwoners, van de burgers van Nederland en niet van speculanten.

Speculanten zijn eigenlijk de enige lachers op de huidige, totaal overspannen woningmarkt, want die verdienen daar goud geld aan ten koste van onze inwoners. Dat is dan ook de reden dat ik vandaag een initiatiefnota heb ingediend met als doel en ook als titel Marktwerking uit de huursector, omdat dat echt heel hard nodig is. Een van de voorstellen die we daarin doen, is om het woningwaarderingstelsel niet door te trekken tot €1.000, zoals nu wordt voorgesteld, maar om het volledige woningwaarderingstelsel te benutten tot 250 punten. Dat betekent dat we tot €1.300 woningen gaan reguleren, wat echt honderden euro's per maand huurvoordeel gaat opleveren voor mensen.

Wij denken ook echt dat dat nodig is. 90% van de huurmarkt wordt dan gereguleerd. De tijd is daar rijp voor. In tijden dat de politiek ervoor kiest om aandelen Air France-KLM te kopen vanwege het nationale belang, in tijden dat de Tweede Kamer van links tot rechts staat te juichen als het ene commerciële postbedrijf, PostNL, het andere commerciële postbedrijf, Sandd, overneemt om op die manier wat rust op de postmarkt te brengen, en in tijden dat de minister voor Zorg aangeeft dat de aanbestedingen in de zorg en de marktwerking toch wel een beetje zijn doorgeschoten,

is het ook tijd dat de minister voor Wonen zegt: de woningmarkt is doorgeschooten, wij moeten ingrijpen. Mijn vraag aan de minister is dan ook doodeenvoudig. Welke kant kiest u, minister? Kiest u de kant van de inwoners van Nederland of die van de speculanten?

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Smeulders. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

□

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Dank u wel, voorzitter. Ik hoorde het verhaal van Mieke over haar zoektocht naar een eerste koopappartement. Ze werd er helemaal moedeloos van. Keer op keer ging ze de afgelopen maanden op pad om een woning te bezichtigen, maar ze komt er niet tussen. De laatste keer gaf de makelaar het ook eerlijk aan: het appartement is al verkocht — en u raadt het al — aan een belegger.

Voorzitter. Het is misschien ook uw ervaring, maar ik hoor deze verhalen wekelijks. En begrijp me goed: ik wil beleggers vandaag niet wegzetten als boeven. Maar het is wel duidelijk dat er iets grondig misgaat op onze stedelijke woningmarkten. Woningen zijn daar steeds vaker winstfabrieken. Dat de woningmarkt een gemankeerde markt is, weten we allemaal. Huizen zijn schaars en grond al helemaal. Daar komt het vele goedkope geld bij van beleggers dat op zoek is naar rendement. Om een lang verhaal kort te maken: de gevolgen hiervan zien we dagelijks in steden als Amsterdam, Den Haag, Groningen, Leiden et cetera. Hier in Den Haag ging het in 2017 bijvoorbeeld al over meer dan een op de vijf transacties. Eigenlijk is het probleem nog groter, omdat de starter en de particuliere belegger in het zelfde segment shoppen. De koopstarter, die met veel moeite een hypotheek moet zien te regelen, is natuurlijk geen partij voor de belegger die bij wijze van spreken lachend de flappen uit zijn of haar achterzak haalt.

Voorzitter. Mijn collega Bruins is hier tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen al uitgebreid op ingegaan en hij heeft ook verschillende beleidsopties aangereikt, bijvoorbeeld ten aanzien van de overdrachtsbelasting en het behandelen van verhuurders als ondernemers, om daarmee hun huurinkomsten reëler te belasten. Verder heeft hij gepleit voor meer mogelijkheden ten aanzien van de zelfbewoningsplicht en de verhuurvergunning. De motie van mijn collega's Bruins en Slootweg over deze problematiek is breed aangenomen. De uitvoering vindt de ChristenUnie echter te mager. Het is eigenlijk alleen een beschrijvende brief. Oké, de minister heeft wel enige onderzoeken besteld — dat is altijd goed — maar ik verwacht meer van deze minister. Ik verwacht dat ze alles uit de kast haalt om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Mijn fractie verwacht van haar dat ze meer juridische mogelijkheden aan gemeenten biedt om met de zelfbewoningsplicht aan de slag te gaan, ook in de bestaande koopvoorraad, waar het nu niet kan.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Daarnet ging het ook al even over de zelfbewoningsplicht. Mevrouw Dik-Faber heeft het over meer juridische mogelijkheden. Nu hebben we het, zo zal ik het maar even noemen, Groningse model. Zo noem ik het meestal, want dan

is duidelijk waarover het gaat. Daarin zit een verhuurvergunning. Dat is eigenlijk een soort omgekeerde bewoningsplicht. Is mevrouw Dik-Faber dat met mij eens?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik vind dat ook een heel goed model. Dat is eigenlijk precies de volgende zin die ik wilde gaan uitspreken. Daarin wilde ik refereren aan het Groningse model.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, misschien kunt u heel even wachten? Mevrouw Dik-Faber, gaat u verder.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Mijn fractie verwacht dat de minister eventuele juridische belemmeringen voor de Groningse verhuurvergunning wegneemt, zodat andere gemeenten deze ook durven toe te passen. Maar mijn fractie verwacht allereerst van de minister dat zij buy-to-let niet langer als een oplossing voor het probleem van te weinig middendure huur ziet, maar steeds meer als een probleem voor de koopstarter in de steden, om over leefbaarheidsissues nog maar te zwijgen. Middendure huur is nodig, maar die moeten we vooral creëren door middendure huurwoningen bij te bouwen. Buy-to-let of het verkleinen van de sociale huursector zijn in mijn ogen cynische middelen hiervoor, die we zo veel mogelijk moeten vermijden, natuurlijk met de voor de hand liggende uitzonderingen op deze regel. Graag een mooie reactie van de minister op deze punten.

Voorzitter. Ik rond af. Ik wil dat mensen als Mieke of iemand anders uit een grotere stad mij de volgende keer dat ze me bellen of aanklampen, vertellen: "Het is me gelukt! Na zeven vruchteloze pogingen kon ik bij de achtste bezichtiging een bod doen, rustig mijn financiering regelen en het appartement kopen. En weet je wat zo wonderlijk was? Er waren geen beleggers meer die met me concurreerden. Ik hoorde van de makelaar dat die hun geld nu in de bouw van nieuwe middendure huurwoningen stoppen." Dat zou toch een hele mooie uitkomst van dit debat zijn.

Dank u wel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik wilde mevrouw Dik-Faber eigenlijk complimenteren met een mooi betoog, en vooral met het feit dat ze het verkopen van sociale huur en meer buy-to-let een cynische oplossing noemde. Dat was een mooie sneer naar uw coalitiegenoot de heer Koerhuis, die daar net zo hartstochtelijk voor pleitte. Ik hoor steun voor de voorstellen die ik heb gedaan voor een zelfbewoningsplicht en voor de overdrachtsbelasting. Wilt u nog een stap verder gaan en ook mijn derde voorstel steunen, het voorstel om de huren in de vrije sector te verlagen door het puntenstelsel door te trekken?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik zou ontzettend graag willen dat we inderdaad meer kunnen sturen in het middendure huursegment. Ik weet niet of dit de oplossing is. Ik zou ook graag in een reactie van de minister daarop willen horen of zij vindt dat dit de oplossing is. Ik kan me ook voorstellen — dat hebben we

ook in onze nota opgeschreven — dat we gemeenten meer juridische instrumenten daarvoor in handen geven die ze nu niet hebben. Dat zou ook een mogelijke oplossingsroute kunnen zijn. Eigenlijk wil ik via mevrouw Beckerman dus ook de vraag aan de minister voorleggen hoe we gemeenten hier meer grip op kunnen geven. Want dat punt zie ik wel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Heel kort, want het is mijn laatste, geloof ik.

De **voorzitter**:  
Ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Ik vind dit heel mooi. Het is nog niet wat ik zou willen, maar ik zie eindelijk wel wat beweging, ook in de coalitie, om deze problemen op te lossen. Ik hoop dat de andere coalitiepartijen ook ... O, daar staat de heer Koerhuis al.

De **voorzitter**:  
Ja, u heeft hem uitgedaagd.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Ik hoop dat de andere coalitiepartijen hier ook oren naar hebben, want de problemen zijn veel te groot. Die wooncrisis moet nu aangepakt worden.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie heeft het over het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Ik heb daar wat vragen over, als dat mag.

De **voorzitter**:  
Ja, natuurlijk.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ik heb gevraagd naar de cijfers van de minister: wie zijn die beleggers nou in de praktijk? Ik denk dat dat in de praktijk heel vaak pensioenfondsen zijn van gewone mensen in het land. Als dat het geval is, is mevrouw Dik-Faber het dan met mij eens dat we voorzichtig moeten zijn met het zwaarder belasten van de pensioenen van mensen? Daarnaast hebben we het over commerciële verhuurders. Een lastenverzwaring, zoals mevrouw Dik-Faber voorstelt, zal de middenhuren verhogen.

De **voorzitter**:  
En de vraag is? U heeft een hele lange aanloop nodig, maar u moet echt een vraag stellen.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Eenzijds is het een lastenverzwaring voor middenverhuurders. Aan de andere kant is het kabinet op ons verzoek de noodknop aan het uitwerken waarmee we de middenhuurprijzen juist gaan dempen.

De **voorzitter**:  
En de vraag is, meneer Koerhuis?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Is mevrouw Dik-Faber het er niet mee eens dat we de middenhuursector zo klem gaan zetten en dat hij uiteindelijk weggevaagd gaat worden als we ...

De **voorzitter**:  
Mevrouw Dik-Faber. Ik ga u onderbreken, meneer Koerhuis, want interrupties moeten echt kort zijn.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
Ik ben er helemaal niet bang voor dat we de middenhuursector klem gaan zetten; integendeel. Ik denk dat het wel heel belangrijk is dat er middenhuur beschikbaar komt. Daar hebben we instrumenten voor. We trekken ook samen op om ervoor te zorgen dat er meer middenhuurwoningen gebouwd worden. Er komt een wetsvoorstel aan over de vereenvoudiging van de zogenaamde markttoets. Mocht de markt het niet oppakken, dan kunnen woningcorporaties instappen. Ik vind dat allemaal hele goede voorstellen. Als het gaat om de overdrachtsbelasting en de particuliere beleggers, denk ik dat het bijna ondoenlijk is om daarin te gaan differentiëren voor wie het wel moet gelden en voor wie niet. Ik kan me voorstellen dat het voor pensioenfondsen ook een heel goed idee is om te gaan investeren in de verduurzaming van woningen.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
De vraag was wat mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie vindt van het zwaarder belasten van de pensioenen van de mensen thuis.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
Wat ik nu zie gebeuren is dat de woonlasten krankjorum hoog worden en dat agenten en verpleegkundigen en hun gezinnen geen plek meer hebben in de stad. De reden daarvan is dat er beleggers zijn die die woningen wegkapen, dat er beleggers zijn die ervoor zorgen dat de huizenprijzen worden opgedreven en dat er huren zijn die te hoog zijn voor de ruimte waarvoor ze gelden. Dat is het probleem dat ik hier adresseer.

De **voorzitter**:  
Dan ga ik naar de heer Nijboer voor zijn laatste interruptie.

De heer **Nijboer** (PvdA):  
Ik geef het mevrouw Dik-Faber te doen, hoor, met zo'n coalitiepartner iets bereiken op het gebied van wonen. Ik zou het toch graag proberen. Het kabinet heeft gisteren al gereageerd op uw plan. In antwoord op mijn Kamervragen heeft staatssecretaris Snel namelijk gezegd: de overdrachtsbelastingvoorstellen gooien we gewoon in de prullenbak, daar doen we niets mee. Wat vindt de ChristenUnie daar nu van? Het plan ging per ommegaande in de versnipperaar, terwijl het zo goed was!

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Onze plannen zijn natuurlijk hartstikke goed. Ik heb helaas nog niet de brief kunnen lezen waar de heer Nijboer op wijst. Vanavond passeerden er namelijk nog al wat andere dingen de revue: iets met klimaatakkoord et cetera. Ik heb de brief dus nog niet gelezen, maar ik heb wel mijn vragen gesteld aan de minister. Ik heb ook een motie klaarliggen voor als wij daar geen goed antwoord op krijgen. Ik ben dus bereid om daarop in tweede termijn terug te komen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het staat niet in het regeerakkoord en de VVD is tegen. Dat kon ik al afleiden uit de inbreng van de heer Koerhuis. Dat verbaasde mij wel, dat is duidelijk. Maar de vraag is natuurlijk gewoon of u bereid bent om een beetje door te drukken. Ik heb bij het Belastingplan dit voorstel ingediend, bij amendement. Toen heeft de coalitie tegengestemd. Ik en anderen met mij, onder wie de heer Smeulders en mevrouw Beckerman, probeer dat natuurlijk voor elkaar te krijgen. Kunnen we op u rekenen? Kunnen we erop vertrouwen dat de ChristenUnie dat gaat steunen?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Zoals ik al aangaf, heb ik hier een motie klaarliggen. Het is gebruikelijk dat we eerst het debat met elkaar voeren in deze Kamer, dus ik verwijs heel graag naar de tweede termijn. Dan gaan we zien of ik de heer Nijboer tevreden kan stellen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat gaan we zien. Het is niet voor het eerst dat we dit debat voeren; we voeren dit al meer dan een jaar.

De **voorzitter**:

Nee, maar het is zo dat eerst het debat wordt gevoerd en daarna de moties komen. De heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik wil mijn interruptie beginnen met een groot compliment aan mevrouw Dik-Faber en de ChristenUnie voor het plan dat gisteren gepresenteerd is. Ik vind het ook echt stoer dat je dat als coalitiepartij gewoon doet. Een van de punten in dat plan gaat over de verhuurderheffing. U geeft in het plan aan te willen dat de verhuurderheffing vanaf de volgende kabinetsperiode weg is. Ik snap dat het heel moeilijk is om daar nu al iets aan te doen, gezien wat er in het regeerakkoord staat. Bent u het met mij eens dat het toch wel een beetje gek is dat er over sociale huurwoningen wel een verhuurderheffing moet worden betaald en over particuliere vrijesectorwoningen, waar speculanten goud geld aan verdienen, niet? Is dat niet een beetje gek?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik begrijp de vraag die hier wordt neergelegd heel goed. Tegelijkertijd liggen er ook gewoon afspraken aan ten grondslag in het regeerakkoord. Daar werd ook al even aan gerefereerd. Wat mijn fractie het liefst zou willen, heeft zij in haar verkiezingsprogramma opgeschreven: de verhuurderheffing schrappen in ruil voor prestatieafspraken. Woningcorporaties kunnen dan investeren in de verduurza-

ming van hun woningen. Dat staat niet in het regeerakkoord, maar is wel wat wij heel graag willen. Tegelijkertijd staat onze handtekening onder het regeerakkoord. Daar houd ik mij aan.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik snap dat uw handtekening onder het regeerakkoord staat. Ik snap ook dat de opbrengst van de verhuurderheffing gelijk moet blijven. De vraag die ik u zou willen stellen is of u bereid bent om na te denken over het eventueel uitbreiden van de verhuurderheffing naar de speculanten, die goud geld verdienen in de vrije sector. Dan kan die verlaagd worden voor woningbouwcorporaties, zodat die extra woningen kunnen bouwen, en blijven de opbrengsten voor de minister van Financiën gelijk.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Nogmaals, ik kan mij deze gedachte ontzettend goed voorstellen. Ik ben ook heel benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Tegelijkertijd liggen er wat betreft de verhuurderheffing gewoon afspraken, waar ook onze handtekening onder staat. Dus ik wacht het gewoon even af.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

□

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Het is allang bekend dat koopwoningen in de grote stad vaak worden opgekocht en direct worden doorverhuurd of worden ingezet voor Airbnb. Voor starters en mensen met een middeninkomen wordt een huis in de stad daardoor onbetaalbaar. Begin deze eeuw werd maar 3% door de kleine investeerders gekocht om door te verhuren, maar inmiddels is het landelijke gemiddelde gestegen tot 5,8%. In Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Groningen en Maastricht liggen de percentages nu boven de 10%. Het CDA is ervan overtuigd dat er sprake is van een probleem, want het is steeds lastiger om een woning te bemachtigen als je niet veel eigen geld hebt en te veel verdient voor een sociale huurwoning.

Bouwen is hierin de beste oplossing; dat staat als een paal boven water. Maar in de huidige situatie zullen we ook moeten kijken naar een aantal deeloplossingen die zorgen dat excessen worden voorkomen. Ik loop er een aantal af.

Eén voorbeeld is een zelfbewoningsplicht voor huizenkopers in de gemeenten waar de nood het hoogst is. Als je een woning koopt, moet je daar als koper ook zelf in gaan wonen. Bij nieuwe woningen kan dit worden afdwingbaar, maar bij bestaande woningen lijkt dit niet afdwingbaar. De vraag aan de minister is: is het überhaupt mogelijk om voor gemeenten de zelfbewoningsplicht ook afdwingbaar te maken bij bestaande woningen? Stel dat we dat zouden willen. Is dat dan juridisch te regelen, ja of nee?

Een ander punt is een hogere overdrachtsbelasting voor investeerders. Staatssecretaris Snel heeft eerder aangegeven, in reactie op een amendement van de Partij van de Arbeid, dat hij het onuitvoerbaar vindt om uit te maken wie

nou belegger en wie nou starter is. Maar toch, welke mogelijkheden ziet de regering wél om beleggers zwaarder te belasten dan mensen die zelf in hun huis wonen? Kan de minister of de staatssecretaris van Financiën in kaart brengen welke mogelijkheden er zijn en wat daarvan de haken en ogen zijn?

Een ander idee is een verbod op het kopen van woningen door buitenlanders van buiten de EU als het alleen maar is voor de verhuur van die woningen. Daarmee voorkomen we dat Russische en Chinese miljonnairs hier de markt verstoren. De vraag aan de minister is: kan dit ook in Nederland en is dit juridisch mogelijk? Estland heeft zo'n wet ingevoerd. Kunnen wij dat ook?

Dan kom ik op het punt van de Airbnb. Ik had daar een reeks van voorstellen voor, maar vanmorgen stuurde de minister een brief naar de Kamer waarin een fiks aantal van mijn voorstellen al werd ingevuld, waarvoor dank. Maar ééntje bleef er hangen. Wat het CDA betreft gaat dit niet helemaal ver genoeg om misbruik tegen te gaan. Platforms als Airbnb worden opgeroepen om mee te werken als maatschappelijke plicht. Het wordt straks wettelijk vereist dat ze mee gaan werken, maar zelf worden ze niet verantwoordelijk gesteld. In onze ogen zou een platform een boete moeten krijgen als het een ongeregistreerd appartement op de site heeft staan. Frankrijk kent hier al wetgeving voor. Hoe ziet de minister dit?

Tot slot, voorzitter, wil ik het volgende voorleggen aan de minister. In Amerika kochten kredietwaardige Amerikanen in de periode van 2001 tot 2006 massaal huizen om te verhuren. Toen de woningmarkt in 2007 begon te haperen, waren zij de eersten die stopten met het betalen op hun verhuurdewoninghypotheken, en dat leidde de huizen crisis in waar we ook in Nederland fors last van hebben gekregen. Herhaalt de geschiedenis zich nu hier, nu kredietwaardige Nederlanders massaal huizen kopen om ze te verhuren?

Dank u wel, voorzitter.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Dit debat gaat over beleggers, en die mogen helemaal niet op Airbnb. Dat is bedoeld voor in je eigen huis, als je op vakantie bent. Ik begrijp dat mevrouw Beckerman voor morgen een debataanvraag heeft over de brief die vanochtend is gekomen. Ik worstel met hetzelfde soort vragen over Airbnb. Is het niet beter om die vragen in dat debat aan de orde te stellen in plaats van compleet offtopic te gaan in dit debat?

**De heer Ronnes (CDA):**  
Ik vind dit een heel merkwaardige vraag. We bespreken hier de problemen op de woningmarkt, de almaar stijgende prijzen en de effecten van beleggers op de woningmarkt. Waarom komen er beleggers naar Nederland toe en waarom beleggen Nederlanders in woningen? Omdat de prijzen omhooggaan. Waarom gaan de prijzen omhoog? Onder andere omdat Airbnb zo aantrekkelijk was in Nederland. Een van de maatregelen die je kunt nemen om de markt te ontlasten, is zorgen dat Airbnb handhaafbaar wordt. Dat is mijn link naar Airbnb. Het lijkt mij nogal zinvol om voorstellen die de markt ten goede komen, hier ook te doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Keiharde handhaving op Airbnb! Daar kunt u op rekenen. Ik kijk ook naar mevrouw Beckerman. U kunt op ons rekenen, geen zorgen. Maar beleggers mogen niet op Airbnb.

**De heer Ronnes (CDA):**  
We voeren hier een debat over beleggers en dit is een onderdeel dat een enorm effect heeft op de beleggingsmarkt.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Dan geef ik tot slot het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

□

**Mevrouw Van Eijs (D66):**  
Dank u wel, voorzitter. Iedereen verdient een passende en betaalbare woning, ongeacht levensfase of inkomen. Dat betekent dat er ook voor starters een kans op een koopwoning moet zijn en dat ook zij een vermogen kunnen opbouwen. We zien dat de koopstarter vaker moet concurreren met een belegger. Wanneer dit leidt tot enorme stijgingen van prijzen en een kleine kans op toegang voor koopstarters, is dit volgens D66 onwenselijk. In recent onderzoek van het Kadaster zien we dat de prijsstijgingen door het zogenaamde buy-to-let nog niet zonder meer aan te tonen zijn. Ik dank de minister dan ook voor haar aangekondigde vervolgonderzoek hierover.

Voorzitter. Mensen die een pand bezitten, moeten dit kunnen verhuren. Uiteraard moet dit wel gebeuren met net onderhoud, goede behandeling van de huurders en een faire prijs. Volgens D66 moeten we er vooral voor zorgen dat de prikkel voor pandeigenaren eruit gaat om de hoofdprijs te vragen voor het verhuren van soms slechte woningen. De noodknop kan voor deze excessen een oplossing zijn. De minister heeft daar in het vorige VAO ook al iets over gezegd. Kan ze hier misschien al iets meer melden? Ziet zij dit ook als een mogelijke oplossing voor dit vraagstuk?

Ook dient er hard te worden opgetreden tegen malafide huisbazen. Ik begon net al over het Gronings model. De Kamer nam hier vrijwel Kamerbreed meerdere moties over aan, volgens mij ook een motie van CDA en D66 die dit mede mogelijk maakte. Hoe staat het met de mogelijkheden tot landelijke invoering? Kan dit niet worden toegepast voor dit probleem?

Tegelijkertijd kan verhuur van gekochte woningen bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment voor degenen voor wie het kopen van een woning niet gewenst of niet haalbaar is. Op dit moment zit het middenhuursegment redelijk in de knel, waardoor de verzorger of de agent niet altijd een passende woning kan vinden. Kortom, de uitdaging blijft complex. Wij blijven draaien aan knoppen, omdat we de wortel van het probleem, het feit dat we tien jaar lang te weinig hebben gebouwd, niet op korte termijn kunnen oplossen. Het kabinet zet stappen met de Nationale woonagenda, maar we moeten er ook voor zorgen dat de markt voor koopstarters toegankelijk blijft. Daarvoor heb ik dan ook een motie in de tweede termijn. Ik wil graag horen



welke mogelijke andere oplossingen de minister ziet buiten de oplossingen die hier vandaag zijn geponeerd.

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Smeulders heeft nog een vraag.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik dacht: ik wacht tot het eind. In de kerstvakantie heb ik het Algemeen Dagblad gelezen of in mijn geval het Eindhovens Dagblad, maar daar staat hetzelfde in. Daar stond een heel groot interview in met de heer Jetten, uw partijleider. Hij deed daarin heel veel boude uitspraken over speculanten op de woningmarkt. D66 zou die gaan aanpakken. Er zouden maximumnormen komen en niet iedereen mocht meer een huis kopen. Ik heb dit debat afgewacht. Ik heb nu uw bijdrage afgewacht, maar ik heb niks concreets gehoord van D66. Wat stelt u zelf voor om die speculanten te lijf te gaan? Wat zijn de voorstellen van D66 nu echt?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Zoals ik aangaf hebben we eerder een motie ingediend over de uitvoering van een noodknop. Daar hebben we een motie voor ingediend en die is aangenomen door de Kamer. Dat lijkt ons een heel goede manier om de winsten, die nu zo ontzettend hoog zijn, te temperen en het daardoor voor beleggers minder aantrekkelijk te maken om die woningen op te kopen. Dat is een heel concrete manier om ervoor te zorgen dat beleggers minder die markt betreden. Een andere, die ik ook genoemd heb, is het Gronings model. Er werd net gesproken over een bewoningsplicht. Ik vroeg toen ook — misschien is dat ook een vraag richting de minister — of een verhuurvergunning niet eigenlijk hetzelfde is, maar dan omgekeerd. Dat schijnt al te kunnen, want ze doen het in Groningen. Is het geen optie om te kijken of je daarmee dit soort zaken aan kunt pakken? Dat lijken me toch twee heel concrete voorstellen. Sterker nog, daar zijn we gewoon al mee aan de slag.

**De voorzitter:**

Tot slot, de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dit zijn allemaal dingen die al speelden voor het interview van de heer Jetten. Op dat vlak heb ik wel echt bewondering voor de ChristenUnie. De ChristenUnie is met een hele visie gekomen met tal van concrete maatregelen waarin ze zeggen: dit en dit en dit willen wij doen. Wij hebben zelf een initiatiefnota ingediend. De SP heeft een heel onderzoek laten doen. De PvdA heeft vorig jaar al voorstellen gedaan. Complimenten daarvoor. Bij D66 zie ik nu vooral een plan, of in ieder geval een voorstel, op de voorpagina van een krant en ik zie vervolgens heel weinig concrete maatregelen. Zie het niet als verwijt, maar ik hoop in ieder geval dat de voorstellen die zijn ingediend ook op de steun van D66 kunnen rekenen, want u heeft bij heel veel dossiers de swing vote. Vandaar mijn misschien een beetje emotionele oproep: hou het niet alleen bij mooie woorden in de krant, maar lever ook hier in de Kamer; dan kunnen we samen het verschil gaan maken.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Als ik daarop mag reageren: mooie artikelen in de krant zijn heel mooi en mooie plannen met een reeks aan maatregelen zijn ook heel mooi, maar ik heb bijvoorbeeld het onderzoek van de SP met veel belangstelling gelezen, in ieder geval het grootste deel, en een groot aantal van de aanbevelingen die daarin staan zijn gewoon al in uitvoering. Ik vind het dus heel mooi om een plan in de krant te hebben en een reeks aan maatregelen, maar we doen al een aantal dingen. Ik ben zeer benieuwd om te horen of bijvoorbeeld het differentiëren van de overdrachtsbelasting echt gaat werken. Als het echt gaat werken, dan lijkt het me een mogelijkheid. Maar als het niet werkt, dan creëren we een schijnoplossing en dat lijkt me niet de bedoeling, want het is wel degelijk een zeer ernstig probleem.

**De voorzitter:**

Ik zie u naar de interruptiemicrofoon lopen, meneer Nijboer, maar u bent door uw interrupties heen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Hebben we er maar twee?

**De voorzitter:**

Ja, dat hebben we afgesproken. Echt waar. Het spijt me. Als ik het bij u toelaat, moet ik het ook bij de heer Koerhuis toelaten.

**De heer Nijboer (PvdA):**

En daar zit niemand op te wachten.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Ik schors de vergadering vijf minuten.

De vergadering wordt van 21.11 uur tot 21.21 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef de minister het woord.

□

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. En dank ook aan alle sprekers van vanavond, leden die allemaal zorgen hebben over de woningmarkt. We debatteren daar vaak met elkaar over in verschillende ruimtes in ons mooie parlement. En over één ding zijn we het in ieder geval altijd eens, namelijk dat het voor iedereen in Nederland mogelijk moet zijn om zo prettig mogelijk, betaalbaar en passend bij de situatie, die natuurlijk individueel heel verschillend is, te wonen. Dat moet voor iedereen bereikbaar zijn, of je nou een alleenstaande bent of een gezin. En ook als je kiest voor een andere woonvorm, voor iedereen moet er een woning beschikbaar zijn.

De woningmarkt is krap en daar moet dus ontzettend veel aan gebeuren. Een van de dingen waar we op in hebben gezet, is dat middenhuursegment. Dat staat ook in het regeerakkoord en er is ook in vorige kabinetten aandacht aan geschonken via de samenwerkingstafel van Van Gijzel.

Daarvoor zijn heel veel partijen nodig: de provincies, de gemeenten, de woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en noem maar op. Maar er zijn ook beleggers nodig! Iedereen heeft natuurlijk zijn eigen rol te spelen, maar die samenhang en die samenwerking is er.

Als ik het heb over beleggers, wil ik echt wijzen op het onderscheid dat er is tussen partijen die een duurzame verbinding aangaan op de Nederlandse woningmarkt en echt een waardevolle en eigenlijk onmisbare bijdrage leveren, en die partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. Met andere woorden, ik wil niet — en dat wil ik aan het begin van het debat heel duidelijk maken — dat we alle beleggers over één kam scheren. Voor die beleggers, en dat is gelukkig het grootste deel van de op de Nederlandse woningmarkt actieve beleggers, is een stabiel beleggingsklimaat nodig, waarbij hun kapitaal, de beschikbaarheid van dat kapitaal, gebruikt wordt om woningen te bouwen. Het gaat om een balans tussen aan de ene kant de aanpak van het aanbod van middenhuurwoningen, waar ze voor nodig zijn, en aan de andere kant de aanpak van speculanten. Daar kies ik voor en dat zeg ik ook tegen de heer Smeulders, die daar een vraag over stelde.

Die middenhuur staat hoog op de agenda, want die is nodig om de woningmarkt beter te laten functioneren. Die middenhuur sluit verder ook aan bij de behoefte die er is in Nederland bij verschillende vormen van huishoudens. Zij hebben behoefte aan meer flexibiliteit om stappen te kunnen zetten in hun wooncarrière. Er zijn trouwens ook nieuwe woonconcepten, en daar zien we beleggers nu ook in stappen, die weer passen bij de wensen van deze tijd. Ik denk dan bijvoorbeeld aan woonconcepten voor jonge starters die heel graag in de stad willen wonen en betaalbare woningen, waarbij ook bepaalde deelvoorzieningen worden aangeboden. Deelfietsen en deelwasmachines: gewoon dingen die mensen met elkaar kunnen delen en die wonen weer aantrekkelijk en ook mogelijk maken. Daar werken gemeenten en beleggers weer heel goed bij samen.

Ik vind het ook belangrijk dat er in de bestaande bouw meer middenhuurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad. Die woningen moeten, juist in dat segment toegankelijk en betaalbaar zijn, zonder excessieve huurverhogingen. Die willen we aanpakken en verdringen. Hetzelfde geldt voor het risico dat bestaande koopwoningen worden opgekocht, want dat is inderdaad het risico van verdringing van die koopstarters, die veelal in hetzelfde prijssegment zitten. Dat zijn reële risico's en we kennen ook voorbeelden dat dat gebeurt. Ik neem dat ook heel erg serieus. De juiste balans vinden in die toevoeging van meer middenhuur en wat je daaraan kunt doen, en de aanpak van excessen is, denk ik, de kunst. We moeten verder bijsturen waar dat nodig is en doen wat proportioneel is.

Dat betekent dus dat beleggers die excessief gedrag vertonen en die niet zozeer belegger zijn als wel speculant ... Hoe noem je dat? Partijen die eigenlijk alleen maar uit zijn op nog hogere winsten. Dat zijn degenen waarvoor wij via die aanpak van het goede verhuurderschap ook aandacht hebben. Voor huisjesmelkers hebben we nieuwe regelgeving in het vooruitzicht gesteld. Nogmaals, ik wil dat onderscheid echt heel scherp maken: beleggers zijn nodig, maar speculanten willen we niet.

Ik wilde ook nog even wijzen op iets waar het in het vorige debat even over ging, die noodknop in het kader van de motie-Ronnes/Van Eijs. Excuses, het is nu: Van Eijs/Ronnes. Ik ben in het kader van die motie een noodknop aan het uitwerken. Op dit punt lopen er ook nog onderzoeken. Ik kom daar zo nog even op terug. Hetzelfde geldt voor de brief van 22 januari, waarnaar ik overigens ook in het vorige debat verwees en waarin het voorstel staat om het puntenaantal van de WOZ in het woningwaarderingstelsel te maximeren. Ook daarvan heb ik gezegd dat ik het nog nader wil uitwerken. Daar kom ik nog op terug.

Het is misschien wel goed om bij de inleiding nog te markeren dat ik vind dat we nog beter in beeld moeten hebben wat de activiteiten van beleggers precies betekenen voor de toegankelijkheid en de financiële stabiliteit van de woningmarkt; daar is toch nog te weinig informatie over. Om die reden onderzoek ik, zoals ik in de brief aan uw Kamer heb aangekondigd, met het Kadaster en De Nederlandsche Bank in hoeverre er sprake is van een prijseffect op woningen door die beleggingssituatie. Dat zou dan ook inzicht moeten geven in die verdringing. Sommigen van de sprekers zonet gingen uit van de verdringing van de koopstarters. Ik zie het risico, maar het is echt belangrijk dat we dat beter kunnen analyseren en daar meer informatie over hebben. Dat onderzoek loopt. Ik verwacht dat dat voor de zomer gereed is.

Er zijn natuurlijk andere manieren om met de woningvoorraad om te gaan. We hebben eerder al met elkaar gesproken over de rol van de gemeenten, ook in de samenstelling van de nieuwbouwoorraad. Ik heb de Kamer gemeld dat Platform31 een onderzoek doet naar het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop voor nieuwbouwwoningen om woningen door gemeenten te kunnen laten toewijzen aan onder anderen starters. Er is al in 2017 een aanpassing geweest van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat gemeenten in het bestemmingsplan voor nieuwbouw middenhuur kunnen opnemen als bestemming. Gemeenten maken lokaal gebruik van de samenwerkingstafels, waarover we ook al eerder hebben gesproken. We werken eraan om ervoor te zorgen dat corporaties makkelijker toestemming kunnen krijgen om middenhuur te realiseren door de vereenvoudiging van de markttoets, waarnaar zonet ook werd verwezen. Ook de woondeals moeten afspraken uitwerken over hoe meer middenhuurwoningen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad. Kortom, er loopt heel veel. Dat is ook belangrijk, want wonen is een groot goed, en de toegankelijkheid, niet alleen van de middenhuurmarkt maar eigenlijk over de hele linie van de woningmarkt, is een grote prioriteit voor het kabinet.

Voorzitter. De vragen die zijn gesteld gaan over een aantal verschillende onderwerpen. Ik wou beginnen met wat ik maar even noem de rol van beleggers. Daar gaat het hele debat over, maar op een aantal andere punten vroeg u nog om specifieke cijfers en specifieke maatregelen. Ik begin dus even in algemene zin over de rol van de beleggers, waarover ik in mijn inleiding al wat heb gezegd.

Mevrouw Beckerman schetste een beeld waarbij de grote winnaars op de woningmarkt de beleggers zijn. Ik vind dat zij eigenlijk iets te veel iedereen die een belegger is in het hokje van de speculant stopt. Daarom heb ik in mijn inleiding ook zo nadrukkelijk dat onderscheid gemaakt. Ik zou mevrouw Beckerman willen vragen of zij niet ook ziet dat wij die belegger nodig hebben. Het zijn ook onze pensioen-

fondsen die beleggen. Dat doen ze met het geld dat straks ook beschikbaar moet komen als pensioen voor de werknemers in Nederland. Dat is een hele normale situatie, waarin zij gewoon een normaal rendement moeten halen en ook kunnen halen, omdat ze grotendeels in staat zijn om de investeringen te doen die een rendement opleveren, die zorgen voor onze pensioenen en tegelijkertijd zorgen voor de woningen die hard nodig zijn, zeker in sommige regio's in ons land.

Ik had het even over pensioenfondsen, maar mevrouw Beckerman vroeg ook naar buitenlandse beleggers. Zij suggereerde, dacht ik, dat het niet goed zou zijn om buitenlandse beleggers in Nederland te hebben. Maar voor die beleggers geldt eigenlijk precies hetzelfde. Die heb je ook in verschillende soorten. Je hebt buitenlandse beleggers die gewoon met investeringen bijdragen aan een verbetering van onze woningmarkt, aan betaalbare, toegankelijke en leefbare woningen. Die hebben dus een toegevoegde waarde. Maar er kunnen ook buitenlandse beleggers zijn die meer zitten in de categorie van speculanten, van excessen, van excessieve huren op de woningmarkt. Het past in de aanpak goed verhuurderschap om dat laatste te voorkomen.

Overigens is het in het kader van Europese regelgeving natuurlijk niet mogelijk om buitenlandse beleggers anders te behandelen dan Nederlandse beleggers. Ik denk dat mevrouw Beckerman dat ook wel weet.

Mevrouw Dik-Faber wees op buy-to-let. Ze zei dat ze het onwenselijk vindt dat sociale huurwoningen worden opgekocht en op die manier overgaan naar de andere sector. Nou is het zo dat de meeste verkoop door woningbouwcorporaties plaatsvindt aan zittende huurders, dus aan de mensen die zelf in de woning wonen of gaan wonen. De corporaties verkopen in verhouding heel weinig aan beleggers. Het gebeurt wel, dat geef ik meteen toe, maar het gaat dan echt over kleine aantallen. In 2016 betrof het 3.000 woningen en in 2017 1.500 woningen. Als je het over een periode van vier jaar bekijkt, gaat het om 1.725 woningen. Dat zijn dus geen heel grote aantallen.

Maar dat is eigenlijk niet het belangrijkste; mijn belangrijkste punt dat ik mevrouw Dik-Faber wil meegeven, is dat ik vind dat lokale partijen het beste kunnen bepalen hoe de sociale woningvoorraad eruit moet zien en of verkoop van sociale woningen daarbinnen past. De prestatieafspraken die gemeenten maken, bieden de waarborg dat zij zelf grip hebben op hun sociale woningvoorraad en op de verkoop.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Mijn punt was niet primair gericht op de woningcorporaties, maar op de investeerders die nu bestaande woningen wegpakken voor de neus van gezinnen, starters op de woningmarkt, die een plek zoeken om te wonen. Hier in Den Haag wordt een op de vijf woningen die beschikbaar komen op de markt al verkocht aan een investeerder. Moeten we daar niet veel meer paal en perk aan gaan stellen?

**Minister Ollongren:**

Als dat de vraag van mevrouw Dik-Faber is, het volgende. Ik heb in het begin al gezegd dat er inderdaad een risico bestaat op verdringing van koopstarters door beleggers,

omdat deze groepen vaak belangstelling hebben voor dezelfde woontypes: wat kleinere woningen die ook betaalbaar zijn. Ik denk dat mevrouw Dik-Faber dat bedoelde. Dat is ook precies waar ik op doel als ik zeg dat we daar beter zicht op moeten hebben. Ik denk dat wat we nu grosso modo zien, in de grote steden aan de hand is en in de grote steden gebeurt, dus daar waar de woningmarkt het krapste is. Als je kijkt naar het hele land, zie je dat het aantal starters nagenoeg gelijk is aan voor de crisis. Dus als er verdringen plaatsheeft, is dat heel lokaal. Maar dat is natuurlijk wel wezenlijk, want het gebeurt in de steden waar de grootste tekorten zijn.

Gemeenten hebben diverse instrumenten om dit tegen te gaan. Maar wat betreft de situatie die mevrouw Dik-Faber schetst, een situatie die juist ziet op de speculanten, heb ik zonet al gezegd dat ik vind dat we een extra instrument moeten ontwikkelen om daar meer grip op te krijgen, bijvoorbeeld via het uitwerken van de noodknop, wat excessieve huren kan tegengaan.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Het is natuurlijk goed dat de minister nader onderzoek wil doen. Want de problemen zijn niet overal even groot. Tegelijkertijd is het probleem wel aanwezig en lopen mensen er nu tegenaan. Starters op de woningmarkt kunnen geen woning vinden en het probleem heeft een prijsopdrivend effect. Natuurlijk, de noodknop, die is in het debat al aan de orde geweest. Maar er zijn zo veel meer mogelijkheden om dit aan te pakken. Denk aan het verhogen van de overdrachtsbelasting, een zelfbewoningsplicht, meer grip van gemeenten op de huurdersmarkt. Ik ben heel benieuwd of de minister in het vervolg van dit debat daar wellicht nog wat mooie woorden aan wil wijden. Volgens mij is er echt meer nodig dan wat we op dit moment met elkaar inzetten.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Dik-Faber maar ook anderen hebben vragen gesteld over de punten die zij nu noemt. Dus daar ga ik vanzelfsprekend zo nog op in. Absoluut.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

Ik zal even het onderwerp beleggers afronden. Het andere raakt eraan — dat begrijp ik heel goed — maar dat heb ik onder het kopje maatregelen geschaard. Daar kom ik op terug.

De heer Ronnes vroeg zich af of beleggers een risico zijn voor de financiële stabiliteit. Hij wees op de geschiedenis die we kennen van de financiële crisis, vooral in de Verenigde Staten, en hoe dat toen is gegaan. Ik begrijp zijn vraag en zijn zorgen heel goed. Ik zei net al dat in Nederland de beleggers in het vastgoed heel verschillend zijn. In belangrijke mate zijn het institutionele beleggers, maar het varieert van heel grote partijen tot mensen die met enkele panden in hun bezit ook in de woningmarkt hebben belegd. Het zal dus erg verschillen van situatie tot situatie hoe deze beleggers gefinancierd worden. Bij niet-bedrijfsmatige en -beroepsmatige beleggers wordt het risico beperkt, omdat

ze moeten voldoen aan de reguliere regels voor hypotheek. Bij professionele beleggers geldt dat kredietverstrekkers vaak niet meer financieren dan 80% van de waarde van de woning. Slechts een deel van de lening mag aflossingsvrij zijn. De zakelijke buy-to-let hypotheek zijn doorgaans minder geleveraged dan reguliere hypotheek. Al met al — en dit zeg ik na ruggespraak met het ministerie van Financiën — maken wij ons geen grote zorgen over de risico's voor de financiële stabiliteit.

Voorzitter. Voordat ik overga tot de maatregelen wil ik nog antwoord geven op de vraag van de heer Koerhuis. Hij vroeg naar een aantal facts and figures, ofwel in goed Nederlands cijfers. Hij vroeg naar het percentage starters, doorstromers en beleggers. Ik meen dat ik deze informatie in de Staat van de Woningmarkt heb opgenomen. Daarin staat het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties in de koopsector 2017: 82.000 aankopen door starters, 133.000 door doorstromers en 26.000 door particuliere verhuurders, ofwel 11%. In de grote steden ligt het net wat anders: 14.000 door starters, 12.000 door doorstromers en bijna 7.000 door particuliere verhuurders, en dat is 21%.

De heer **Ronnes** (CDA):

Het kopje beleggers is volgens mij afgerond. Het ging daarin ook even over het beleggen in woningen vanuit het buitenland. Ik heb het voorbeeld genoemd van Estland, dat regelgeving kent waarbij gemeenten in bijzondere omstandigheden kunnen zorgen dat bijvoorbeeld Chinezen of Amerikanen geen onroerend goed kunnen verwerven. Is zo'n maatregel ook denkbaar in Nederland? Kunnen wij dat doen volgens de Europese wetgeving, zoals dat in Estland ook gebeurt?

Minister **Ollongren**:

Ik heb geen antwoord op die vraag paraat. Ik wil kijken of ik dat kan uitzoeken voor de tweede termijn. Je zou zeggen dat, als het in Estland gebeurt, het conform Europese regelgeving moeten zijn, maar ik ken de regelgeving in Estland niet. Ik zal mijn best doen om te kijken of ik daar in tweede termijn iets meer over kan zeggen.

De **voorzitter**:

Dat is goed. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Bedankt voor het eerste antwoord van de minister. Zo'n 10% van de aankoop gebeurt door beleggers. Misschien is het antwoord er niet nu, maar kan in een brief worden aangegeven hoeveel van die 10% aankopen van beleggers onder elkaar zijn? Dat zijn transacties die je eigenlijk niet mag meetellen. Hoeveel daarvan is een pensioenfonds dat voor het eerst koopt of een ondernemer die als pensioenvoorziening twee of drie huizen koopt?

Minister **Ollongren**:

Die informatie is best lastig te achterhalen. Ik wil mijn best doen — de heer Koerhuis zei al dat het ook per brief mag — om te kijken in hoeverre we in staat zijn om daar verder op in te zoomen. Ik kan niet zeggen dat dat op elk detail echt kan.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik denk dat het wel belangrijk is. Er worden in dit debat best zware maatregelen gesuggereerd. Voordat we zo ver gaan, is het fijn om te weten wat het echte probleem is. Kan de minister toezeggen dat we, bijvoorbeeld voor de uitwerking van de noodknop of de andere zware maatregelen die hier genoemd worden, in ieder geval weten wat het percentage belegger is dat niet aan elkaar verhuurt, dat geen pensioenfonds is of dat geen ondernemer is die als pensioenvoorziening twee of drie huizen verhuurt?

Minister **Ollongren**:

Ik waardeer altijd de grote belangstelling die de heer Koerhuis heeft en ook het feit dat hij zo graag op cijfers vertrouwt. Ik ga echt proberen die cijfers te verstrekken. Hij mag van mij aannemen dat ik mij bij de uitwerking van de noodknop natuurlijk ook wil baseren op de feitelijke situatie. Daarom heb ik gezegd dat we dat heel zorgvuldig moeten doen. Nogmaals, het moet een noodknop zijn die werkt tegen excessieve huren, die zorgt voor meer aanbod van middenhuur, maar die tegelijkertijd niet de Nederlandse middenhuur de markt uit prijst waardoor we straks met een slechtere situatie zitten dan nu. Voor zover ik het nog kan uitspitten rond die beleggers, zal ik dat aan de Kamer doen toekomen.

Hij vroeg ook nog of een starter het dan aflegt tegen een doorstromer of een belegger. Het Kadaster heeft eind 2017 een verkennende studie uitgevoerd naar verdringing van starters door particuliere verhuurders. De voorlopige conclusie was toen dat dat in Amsterdam wel het geval leek te zijn, maar in Den Haag, Rotterdam en Utrecht niet. Er werd toen wel gezegd dat men het verder moest gaan onderzoeken. Het is dus toen eigenlijk al begonnen. Daar is het onderzoek uit voortgevloeid dat ik de Kamer heb toegezegd en waarvan ik net zei dat het voor de zomer gereed zou moeten zijn. Het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam zijn dat vervolgonderzoek aan het doen.

Dan kom ik op een flink aantal vragen — het zijn de laatste vragen die in het debat zijn gesteld — die allemaal zien op verschillende maatregelen. Mevrouw Dik-Faber kwam er net ook even over naar voren naar de interruptiemicrofoon. Ik begin met de zelfbewoningsplicht. Ik dacht dat mevrouw Beckerman als eerste deze vraag stelde. Ik heb gewezen op het feit dat gemeenten beschikken over verschillende mogelijkheden om zelf te sturen op de lokale woningvoorraad. Ik dacht dat ik dat ook in de brief aan de Kamer had gemeld. De gemeente kan bijvoorbeeld als zij eigenaar is van de grond, bij de uitgifte van de grond eisen stellen van zelfbewoning en bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht opleggen. Als zij geen eigenaar is, dan kan dat ook, maar dan via een anterieure overeenkomst. Daar neem je dan soortgelijke bepalingen in op. Gemeenten kunnen gebruikmaken van deze mogelijkheden.

Een generieke woonplicht voor bestaande bouw kan dan weer niet. Dan kom ik op een argument dat ik vaker gebruik als mevrouw Beckerman en ik over dit onderwerp spreken, namelijk het eigendomsrecht en ook het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer. Ik vind het als instrument nuttig. Ik denk dat gemeenten mogelijkheden hebben om dat te gebruiken, en dat doen ze ook. Maar ik zou het niet generiek willen maken en ik zie daar ook geen mogelijkheden toe.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb toch nog een aanvullende vraag. Veel gemeenten willen dit toepassen, bijvoorbeeld Amsterdam en Groningen, maar ze kunnen dat nu alleen maar doen voor nieuwbouw. Ze vragen of ze dat ook voor bestaande bouw mogen doen, juist om de leefbaarheid in wijken en in complexen op peil te houden. Want het is echt een probleem: beleggers die opkopen, op korte termijn weer verkopen, huurders die komen en gaan. De minister zegt eigenlijk: dat kan niet, want dan treed ik in hun vrijheid en eigendomsrecht. Op de Wadden hebben we wel een dergelijke constructie en maakt de wet een uitzondering. Waarom is het daar dan anders?

**Minister Ollongren:**

Allereerst even het doel. Dit gaat over een bepaald instrument. De gemeenten hebben al verschillende mogelijkheden om daarop te sturen, ook via hun eigen instrumentarium. Het doel is wat mij betreft niet per se dat mensen zelf moeten wonen in het huis dat hun bezit is, maar het doel is dat er geen excessieve huren worden gevraagd. Ik ben er niet ten principale tegen dat mensen een woning verhuuren die ze in eigendom hebben. Als je de zelfwoonplicht invoert, dan blijkt dat toch wel het standpunt te zijn. Dat is meer het vertrekpunt dat ik heb. Ik ken inderdaad de situatie op de Waddeneilanden. Ik heb nu even niet paraat wat daar precies als grond daarvoor wordt gebruikt. Daar zou ik in tweede termijn even op terug moeten komen.

Het principiële punt is dus dat ik vind dat het ver gaat om dat in algemene zin als uitgangspunt te nemen, maar gemeenten kunnen het, daar waar ze dat nodig vinden en de instrumenten ervoor hebben, inzetten.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De minister zegt dat zij vindt dat dat ver gaat, maar wat ook heel ver gaat zijn de problemen in de wijken. De minister zegt dat het doel is om de huren laag te houden. Daar ben ik helemaal voor en daar heb ik ook andere voorstellen voor gedaan, maar mijn doel is ook om de leefbaarheid in wijken te vergroten. De minister blijft wijzen op de mogelijkheden die gemeenten hebben, maar die hebben ze simpelweg niet voor bestaande bouw. Ik zou dus toch echt willen vragen waarom dat belang dat de minister zo hecht aan dat eigendomsrecht zo veel zwaarder moet wegen dan het belang, het algemene belang, het publieke belang, van goede betaalbare woningen in prettige leefbare wijken.

**Minister Ollongren:**

Over dat punt zijn we het helemaal eens. De vraag is alleen hoe je het bereikt. Mevrouw Beckerman zegt dat zij graag dat instrument daarvoor wil inzetten. Ik zeg dat ik denk dat we daar een heel palet van instrumenten voor zouden moeten inzetten, dat het ook nog erg afhankelijk is van de lokale situatie en dat ik liever een hele toolkit heb, om maar een woord te gebruiken dat in een eerder debat viel, dan alleen specifiek dit ene instrument.

**De voorzitter:**

Laatste interruptie, mevrouw Dik-Faber.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Oké, voorzitter. De laatste interruptie, goed. Vooruit. Uiteraard doe ik dat. Mijn vraag aan de minister betreft die toolkit. Daar zit dit instrument niet in. Gemeenten kunnen het niet inzetten voor bestaande woningen. De minister geeft aan dat zij dat ook niet wenselijk vindt, niet nodig vindt. Dan is mijn vraag: het kan dus wel? We kunnen juridische belemmeringen wegnemen om gemeenten dit instrument aan hun toolkit te laten toevoegen. Toch, minister?

**Minister Ollongren:**

Ik heb net geschetst in welke situatie een gemeente dat kan doen, dus bij de uitgifte van grond als zij daar zelf eigenaar van is of als zij een anterieure overeenkomst sluit bij nieuwbouw. Ik heb ook gezegd dat een generieke woonplicht voor bestaande woningbouw juridisch niet mogelijk is. Daarvan heb ik ook aangegeven dat ik me, nog even los van het feit dat dat nu juridisch niet mogelijk is, afvraag of dat wenselijk zou zijn, omdat ik dat een behoorlijke inbreuk vind op de uitgangspunten eigendomsrecht, vrij verkeer van kapitaal en recht op vrije vestiging. Daar zie ik dus wel principiële bezwaren tegen, dat klopt.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik hoor de principiële bezwaren van de minister, maar het is mij gewoon nog steeds niet duidelijk of het gewoon echt juridisch niet kan of dat de minister het liever niet juridisch wil regelen. Dat is voor mij wel een groot verschil. Gemeenten hebben heel veel instrumenten, maar niet voor bestaande woningen. Ik zit er toch ook wel iets anders in dan de minister. Zij geeft aan dat zij het principiële niet bezwaarlijk vindt als woningen worden verkocht om ze vervolgens te verhuren, maar ik zie wel dat nu beleggers en gezinnen samen azen op dezelfde woningen. Dan zou het toch goed zijn om gemeenten, al is het maar tijdelijk en voor bepaalde gebieden, de mogelijkheid te geven om hier paal en perk aan te stellen?

**Minister Ollongren:**

Misschien kunnen we het over twee dingen eens worden. Een is dat er bij nieuwe gronduitgifte mogelijkheden zijn. Mevrouw Dik-Faber zegt, en mevrouw Beckerman trouwens ook, dat het ook gaat over bestaande woningen. Ik zeg de Kamer dat dat juridisch nu niet mogelijk is, althans als het gaat over een generieke woonplicht. Dat is op zichzelf een bewoningsplicht voor bestaande woningen. Dat behoort niet tot de juridische mogelijkheden. Ik erken dat sommige gemeenten zeggen dat zij echt een probleem hebben en dat dit een instrument kan zijn dat ze zou kunnen helpen, dat ze misschien zouden willen inzetten. Niet generiek, niet voor alles en niet overal, maar dat ze het misschien op bepaalde plekken wel nodig hebben. Dat is natuurlijk wel het type gesprekken dat ik met gemeenten kan hebben, ook in het kader van de gesprekken over de woondeals in de krapteregio's. Maar dat is iets anders dan over de hele linie afstappen van dat principiële uitgangspunt. Dan ben je meer op zoek naar maatwerk, naar het oplossen van specifieke problemen op specifieke onderdelen van de lokale woningmarkt.

Voorzitter. Dan de overdrachtsbelasting. Mevrouw Beckerman bracht dit punt als eerste op, maar een aantal anderen

heeft daar ook over gesproken. Ik ken de ideeën daarover, bijvoorbeeld van de heer Nijboer. Ik heb ook gezien dat de ChristenUnie daar deze week voorstellen voor heeft gedaan. De vraag is natuurlijk wel of dat het probleem oplost, nog los van de vraag of het kan, want wellicht is het uitvoerings-technisch veel te complex om zo'n constructie te maken. Lost een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers dus het probleem op dat we zien op de woningmarkt? Het is aannemelijk dat als je een hogere overdrachtsbelasting aan een belegger vraagt, de belegger dat zal doorbelasten aan de huurder. Daarmee stijgt de huur dus gewoon. Dat is niet het effect dat degenen die deze maatregel voorstellen voor ogen hebben. Ik heb eerder al gezegd, en ook collega Snel van Financiën heeft dat gemeld, dat het uiterst complex en ingewikkeld is en dat het mogelijk ook weer leidt tot constructies om zo'n hoger belastingtarief te vermijden. Voor dit debat is dat voor mij — ik wil het wel graag melden, want het is geen bijzaak — het belangrijkste argument: ik ben er op dit moment niet van overtuigd dat het ook echt zal helpen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het interessante aan dit debat is dat de minister de hele tijd schermt met het feit dat zij een hele toolkit heeft — ik zou het dan gereedchapskist noemen — met meerdere maatregelen, waarbij elke afzonderlijke maatregel, door zowel oppositie als coalitie, in afzonderlijkheid wordt bekeken, terwijl wij juist een samenhang hebben gepresenteerd. Doe nou en-en: bescherm huurders in de vrije sector, breng de huren omlaag en verhoog de overdrachtsbelasting. Mijn simpele vraag aan de minister is: ziet de minister niet dat juist die hogere overdrachtsbelasting sommige kleinere beleggers die nu niet sparen omdat de rente laag is en die daarom een huis kopen — waar de koopstarters heel veel last van hebben — zou kunnen weerhouden om dit te doen?

**Minister Ollongren:**

Laat ik de vraag omdraaien. Stel dat het hoogste rendement kan worden behaald door in het vastgoed te gaan en de krapte duurt voort — ik doe er alles aan om te zorgen dat dat niet zo is — dan vrees ik dat toch gebeurt wat ik net schetste, namelijk dat die hogere overdrachtsbelasting doorberekend gaat worden in de huur. Ik wil graag die excessieve huren aanpakken. Ik heb hier een minder principieel probleem mee, maar ik ben alleen bang dat het effect niet wordt bereikt. En ik wijs nogmaals op de uitvoeringsproblematiek van toch zo'n complexe inrichting van de overdrachtsbelasting. Voor het Kadaster is het heel lastig om het onderscheid — ik geloof dat een van de sprekers daar net ook naar verwees — tussen koopstarters en beleggers te maken.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik zou bijna zeggen: nu doet u het weer. Want we hebben reeds voorgesteld om de huren in de vrije sector te beperken. Dat kan ook gewoon door dat puntenstelsel door te trekken. Huurders hoeven hier dus geen last van te hebben. Ik zou de vraag aan de minister dan ook willen omdraaien: wat gaat de minister doen aan die grote groep nieuwe beleggers die nu de woningmarkt opkomt en die dat enkel doet om eraan te verdienen, met alle gevolgen van dien? Wat maatregelen wil de minister dan nemen? Wat zit er in

haar gereedchapskistje om de beleggers te weerhouden om dit te doen?

**Minister Ollongren:**

Dat is de noodknop waartoe ik een voorstel heb gedaan. Die noodknop stelt de gemeenten in staat om de excessieve huren aan te pakken. Die benadering kies ik. Mevrouw Beckerman hoeft het er niet mee eens te zijn, maar dat is wel een aanpak om de excessieve huren terug te dringen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik zie de heer Koerhuis zo ontzettend instemmend knikken dat dat de minister te denken zou moeten geven. Dat komt door het volgende. Het gaat altijd om een evenwicht. Natuurlijk zijn er altijd beleggers geweest die huizen verhuuren en zijn er pensioenfondsen. Er is ook niemand hier in de Kamer die zegt dat dat niet meer mag gebeuren of dat die niet mogen investeren, maar het evenwicht tussen de kans van een starter en van een belegger, zeker met zo'n lage renteomgeving, is verstoord. Een deel van de Kamer, waaronder de ChristenUnie, wil dat evenwicht herstellen. Zou de minister willen erkennen dat het ook fiscaal gezien heel aantrekkelijk is om in vastgoed te beleggen en dat dat dus consequenties heeft voor andere mensen die ook een huis zoeken, bijvoorbeeld starters?

**Minister Ollongren:**

Ik ben al begonnen met te erkennen dat er inderdaad een risico is van verdringing van starters omdat het voor beleggers aantrekkelijk is om hier in te stappen. Dat is in sommige gevallen niet per se erg als diezelfde belegger die woning vervolgens aanbiedt voor een normale huurprijs, zodat mensen de woningmarkt op kunnen en de middeninkomens bijvoorbeeld een middenhuurwoning kunnen krijgen. Dat is immers maar een heel klein segment van onze woningmarkt. Ik denk dat de woningmarkt beter zou functioneren met meer middenhuur. Ik heb geen principieel bezwaar tegen de fiscale aanvieligroute die ook de heer Nijboer voorstelt; ik wijs op een aantal risico's. Ik wijs op het risico dat het niet uitmaakt. Ik wijs op het risico dat het toch wordt doorbelast in de huren. Ik wijs op het risico dat het de overdrachtsbelasting heel complex zou maken. Ik wijs op het feit dat het Kadaster zegt het heel lastig te vinden om een onderscheid te maken tussen starters en beleggers. Als dit soort voorstellen wordt gedaan, vind ik het fair om degene die daarnaar vraagt daar wel op te wijzen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik denk dat de minister en de PvdA op één punt echt verschillen. De minister kijkt steeds naar uitwassen en wil iets specifiek en heel regionaal aanpakken, terwijl ik het als een macroprobleem zie. Ik zie dat het nu echt te aantrekkelijk is om te beleggen in vastgoed. Dat heeft torenhoge huren als consequentie. Ik denk ook niet dat ze nog hoger zouden worden als die belasting omhooggaat. Ik denk dat het minder aantrekkelijk wordt om daarin te beleggen, want ze vragen al torenhoge huren. Als je al het maximum van mensen vraagt, kun je op den duur niet meer vragen, zeker in een inelastische markt, om het technisch te zeggen. Daar moet fiscaal wat aan gebeuren. Dat kan met de overdrachtsbelasting. Dat is een voorstel. Ik heb eerder voorstellen

gedaan om de huurinkomsten te belasten. Ik heb voorstellen gedaan om, als je meer dan drie huizen verhuurt, dat verplicht in een onderneming te doen en niet meer in box 3. Er zijn wel meer methodes, meer wegen die naar Rome leiden. Daar hang ik niet aan, maar ik vraag de minister toch om nog een keer een oordeel te geven over de vraag of het niet een probleem is dat de verschuiving zo groot is, in die zin dat een paar jaar geleden echt veel meer starters een kans hadden en nu veel meer beleggers van alle kanten over de hele wereld maar ook in Nederland die markt overnemen. Ziet de minister dat niet als een groot probleem? Het is overigens niet alleen een regionaal probleem. Ook Cadzand werd genoemd en weet ik wat. Het gaat om de hele economie en dat komt natuurlijk doordat het geld zijn weg zoekt.

**Minister Ollongren:**

Dat laatste ben ik met de heer Nijboer eens. Zo werkt de markt ook. We zitten nu in een situatie waarin daar rendement kan worden gehaald en niet op manieren die voorheen wel veel meer rendement boden. Dus dat ben ik met hem eens. Dat betekent ook wel weer dat het kan veranderen. Dan moet je geen maatregelen treffen die misschien een averechts effect hebben, bijvoorbeeld stijgende huren. Want dan heb je, als de economische situatie verandert, misschien een maatregel genomen die de woningmarkt verder op slot gooit. Ik ben niet tegen het nadenken hierover, helemaal niet, maar ik denk wel dat we onder ogen moeten zien dat we daar nog niet helemaal de goede oplossing voor hebben gevonden.

**De voorzitter:**

Gaat u verder, want volgens mij heeft u nog heel veel vragen.

**Minister Ollongren:**

Nou, het begint aardig te lopen. Dan was er een ander voorstel van mevrouw Beckerman, maar daarna heeft de heer Smeulders haar toch echt links ingehaald, geloof ik. Dat gaat over het woningwaarderingstelsel. Mevrouw Beckerman zei: we zouden dat kunnen doortrekken tot €1.000. En ik geloof dat de heer Smeulders net heeft voorgesteld om de hele huurmarkt te reguleren. Hij kijkt er heel tevreden bij, dus dan heb ik hem in ieder geval goed begrepen.

Ook hierbij geldt: we willen geen woekerhuren, absoluut niet. Ik wil gewone middenhuren voor mensen met middeninkomens. Mijn voorstel is om daarvoor te zorgen door middel van die noodknop. Ik wil niet dat de schaarste tot excessen leidt. Ik wil een noodknop voor de gemeenten, zodat die excessen kunnen worden aangepakt. Het doortrekken van het woningwaarderingstelsel gaat eigenlijk verder, want dat betekent dat je voor iedere woning in Nederland gaat bepalen wat een redelijke huurprijs is. Ik ben er geen voorstander van om alles te reguleren. Ik vraag me ook af of diezelfde beleggers, waarvan ik gezegd heb dat we ze nodig hebben, nog kunnen beleggen op het moment dat wij de hele huursector hebben gereguleerd en daar dus geen normaal rendement kan worden gehaald. Nogmaals, ik heb het over pensioenfondsen en niet over speculanten. Ik heb het over pensioenfondsen, die geld moeten kunnen beleggen met een bepaald rendement, ook in Nederland,

ook in projecten die leiden tot meer woningaanbod. Als je die wegjaagt, denk ik dat we van een situatie die ingewikkeld is, schaarste kent en tot excessen leidt, gaan naar een situatie waarin we veel te weinig investeringen op de woningmarkt zullen zien. Ik ben daar dus geen voorstander van.

Het Groningse model is zonet door diverse sprekers gememoreerd. Dat vergunningstelsel hebben ze daar zelf mogelijk gemaakt onder de APV. Via de woondeal heb ik daar ook middelen voor beschikbaar gesteld, om daar echt mee te experimenteren en om die pilot op een goede manier te kunnen doen. Inmiddels hebben andere steden inderdaad interesse getoond. Ik mag trouwens ook verwijzen naar de motie van de heer Nijboer, die oproep om de juridische barrières in beeld te brengen. Inmiddels hebben andere steden daar op wethoudersniveau belangstelling voor getoond, dus natuurlijk gaan we daarmee door.

Als ik het goed heb begrepen, heeft mevrouw Dik-Faber gevraagd naar de verhuurderheffing voor kleine particuliere verhuurders. De situatie is nu dat juist kleine verhuurders worden ontzien. In 2018 is die heffingsvrije voet in de verhuurderheffing verhoogd naar 50 woningen. Dat werkt mijns inziens goed. Ik hoop dat mevrouw Dik-Faber het daarmee eens is.

De heer Ronnes vroeg zich nog af of een verbod op het opkopen van woningen door buitenlanders buiten de EU juridisch mogelijk is. Ik denk dat dat het punt is dat de heer Ronnes zonet maakte. Een verbod voor buitenlanders kan niet; dat is strijdig met EU-recht. Ik herhaal dat ik de situatie van IJsland niet ken. Ik denk ook niet dat ik daar vanavond nog achter zou komen. De heer Ronnes vroeg ook naar mogelijkheden om mensen die niet zelf in het huis wonen, zwaarder te belasten. Dat ligt eigenlijk een beetje in het verlengde van het debatje van zonet. Er zijn natuurlijk redenen om te kijken naar de manier waarop huurinkomsten worden belast. Ik meen ook dat mijn collega, de staatssecretaris van Financiën, al heeft toegezegd om dat mee te nemen in de verkenning die hij laat uitvoeren naar de verbetering van het belastingstelsel. Dat doet hij overigens ter voorbereiding van wat een volgend kabinet zou kunnen doen in dat belastingstelsel. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar belastingdruk, maar wordt ook in beeld gebracht wat de gevolgen van de alternatieven zouden zijn voor de administratieve lasten voor burgers, de woningmarkt, de rijksbegroting en de uitvoering. Van dat onderzoek zou dit een onderdeel kunnen en moeten zijn.

**De voorzitter:**

De laatste interruptie, meneer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb er maar weinig, voorzitter. Dat bevalt mij eigenlijk maar niks, maar ik leg me erbij neer. Ik hoorde de minister in een bijzin zeggen: dat is voor een volgend kabinet. Dit kabinet zit anderhalf jaar. Bent u nu al uitgeregeerd?

**Minister Ollongren:**

Integendeel. Nee hoor, die suggestie wil ik helemaal niet wekken. Maar ik spreek hier even namens collega Snel. Dit is een toezegging die hij heeft gedaan. Hij heeft toegezegd

om dit mee te nemen in de bouwstenen voor de verbetering van het belastingstelsel. Hij werkt nu ook aan een verbetering van het belastingstelsel, maar hij wil ook alvast werken aan wijzigingen die je bij een volgende kabinetsformatie zou kunnen doen. Dat is ook logisch, want we kunnen het belastingstelsel in één kabinetsperiode natuurlijk maar in beperkte mate aanpassen. Zo heb ik zijn toezegging willen overbrengen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat vind ik toch wel wat teleurstellend, want de noden zijn nu hoog. Zo heb ik de voorstellen van de ChristenUnie deze week ook gelezen — behalve dan wat betreft de verhuurderheffing; daar ben ik het niet mee eens, maar daar stond expliciet bij dat dat voor een volgend kabinet is. Maar in de rest van de voorstellen dacht ik wel te lezen: de nood is aan de man; er is woningnood en we moeten er wat aan doen. Nu zegt de minister eigenlijk in een bijzin: nou ja, we gaan er wel naar kijken en we vinden het interessant, maar een volgende coalitie gaat daar pas mee aan de slag. Dat is toch niet wat ik van u mag verwachten?

**Minister Ollongren:**

Meneer Nijboer heeft mij horen zeggen dat ik hier een toezegging heb herhaald die collega Snel in deze Kamer al heeft gedaan. Dat is wat ik heb willen zeggen. Verder moet het denken nooit stilstaan.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

Dat heeft de heer Nijboer vandaag ook kunnen constateren.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Maar daar wordt het niet eerder van. Het wordt dus het volgende kabinet. De minister en de staatssecretaris gaan op onderzoeken zitten wachten voor hun opvolgers.

**Minister Ollongren:**

Ik herhaal nog eens: dat is een toezegging die collega Snel heeft gedaan. Verder moet het denken nooit stilstaan. Ik denk dat we dat vandaag ook hebben gezien bij de doorrekeningen van het klimaatakkoord en de daaropvolgende voorstellen van het kabinet.

Dan de middenhuur. Mevrouw Van Eijs had daar veel aandacht voor. Ik wil nog een paar voorbeelden noemen. Zij vroeg daarnaar; ze vroeg of er nog meer oplossingen denkbaar zijn voor de middenhuur. We hebben het Platform marktverkenning. Dat is eigenlijk een soort marktplaats voor middenhuur. Dat is vorig jaar gelanceerd. De Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie staat open voor aanvragen. De gemeenten gaan zelf door met die samenwerkingstafels, als ze die al hadden, of zetten nieuwe samenwerkingstafels op. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Amersfoort. Over de noodknop heb ik al veel gezegd, denk ik. Volgens mij spreken wij hier in de Kamer volgende week over het wetsvoorstel voor de middenhuur en de vereen-

voudiging van de markttoets en over de verduidelijking van de Huisvestingswet.

**De voorzitter:**

Was u klaar met de vragen van mevrouw Van Eijs?

**Minister Ollongren:**

Ja, voorzitter.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dat zijn hele mooie maatregelen om te horen. Ik denk dat ze heel goed zijn voor de middenhuur. Maar ik vroeg ook aan de minister — want ik ben ook nog zoekende — wat we, naast bijvoorbeeld zo'n overdrachtsbelasting, die misschien wel of niet werkt, nog meer zouden kunnen doen om de koopstarters toch toegang tot de markt te blijven geven. Misschien is dat een beetje vermengd geraakt met de rest van mijn tekst. Ik zoek dus eigenlijk niet zozeer naar maatregelen voor de middenhuur, als wel naar maatregelen voor de koopstarter.

**Minister Ollongren:**

Ik had begrepen dat mevrouw Van Eijs vooral vragen had gesteld over de middenhuur en de noodknop middenhuur, maar de koopstarter is natuurlijk ook een belangrijke. Ik heb aan het begin, ook naar aanleiding van vragen van mevrouw Beckerman, geschetst dat gemeenten wel wat mogelijkheden hebben. Ik heb gewezen op het onderzoek van Platform31, dat ook daarop ziet. Dat zal ook nog in de loop van dit jaar uitkomen. Ik ben het dus met mevrouw Van Eijs eens dat ook de koopstarter natuurlijk een onderdeel moet zijn van datgene wat we in de gemeenten en met elkaar afspreken.

Voorzitter. De heer Ronnes had nog een vraag over de toeristische verhuur. Hij vroeg heel specifiek waarom de platforms in de voorstellen die ik net aan de Kamer heb kunnen sturen niet wettelijk worden verplicht om mee te werken aan dat registratienummer. Ik denk dat het voorstel om dit in de wet te wijzigen vooral aan gemeenten instrumenten geeft waar platforms ook aan moeten meewerken. Het is dus belangrijk dat er een registratieplicht komt en dat gemeenten ook kunnen kiezen voor een meldplicht en een vergunningplicht. Het is ook zo dat gemeenten de informatie die platforms hebben soms nodig kunnen hebben om te kunnen handhaven. De handhavende, toezichhoudende rol ligt bij de overheid, dus bij de gemeenten, maar zij hebben soms wel informatie nodig van die platforms. In mijn voorstel staat ook dat ze als dat nodig is zelfs met een dwangsom kunnen afdwingen dat die platforms daaraan meewerken. Dus wat ik voor me zie, is toch echt een samenspel met bevoegdheden voor gemeenten en met de mogelijkheid tot het opleggen van een meldplicht, vergunningplicht en registratieplicht om daarmee een functionerend systeem te creëren, waar die platforms onderdeel van zijn. We zullen daar ongetwijfeld nog over komen te spreken, maar dat is het voorstel dat ik heb gedaan.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik begrijp wat de minister bedoelt, maar het is niet compleet. Het kan toch niet zo zijn dat platforms vrijuit gaan als zij



bewust woningen op hun platform zetten waarvan ze weten dat die er eigenlijk niet op mogen? Wij mogen toch die platforms, die heel sterke economische eenheden, aanspreken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid? Je ziet nu bijvoorbeeld in Parijs de situatie ontstaan dat ze Airbnb op dat terrein echt gaan aanpakken en ook echt boetes uitschrijven. Waarom kunnen wij niet zo ver gaan? Het is echt nodig om die stijgende prijzen van woningen tegen te gaan en om Airbnb ook gewoon onaantrekkelijk te maken. Ik vind dat we een bedrijf of een platform daar goed op mogen aanspreken.

**Minister Ollongren:**

Ik ben het helemaal met de heer Ronnes eens dat we de bedrijven daar echt op mogen aanspreken. De platforms en de techbedrijven moeten daarop worden aangesproken. Maar er is wat dat betreft ook wel een ontwikkeling geweest, want de gesprekken lopen. De ene keer gaan die moeizaam en dan gaan die wat beter, maar de dialoog is er met die bedrijven. Zij hebben daar een verantwoordelijkheid in en daar wil ik ze ook echt op aanspreken. Ik ben echt bekend met wat andere steden doen, Barcelona, Parijs. Dat klinkt soms heel stoer, maar neemt u van mij aan dat de aanpak waar we hier voor kiezen, effectief is en dat die ertoe zal leiden dat het aanbod op deze grote sites gereguleerd aanbod zal zijn, aanbod dat voldoet aan de regelgeving die de gemeente stelt. Ik denk dat ons voornaamste doel moet zijn dat we ervoor zorgen dat we hierop grip krijgen en dat de gemeenten instrumenten krijgen die passen bij hun lokale situatie. We kennen de situaties allemaal waarin dit toch een beetje de spuigaten uit is gelopen. Dit geeft de gemeenten de instrumenten in handen. Dat vind ik eigenlijk het allerbelangrijkste.

Ik ben het ook met de heer Ronnes eens dat we moeten kijken of we die platforms misschien verplichtingen op moeten leggen. Er lopen overleggen in Brussel, dus ook in Europees verband kijken we hoe we met deze bedrijven op dat niveau om willen gaan. Natuurlijk ben ik daartoe bereid. Ik geloof dat collega Keijzer, de staatssecretaris van EZK, de Kamer ook heeft toegezegd dat te doen. Dat traject loopt dus. Dit is iets wat we hier in Nederland snel, althans snel — het is wetgeving — met elkaar kunnen regelen om de gemeenten in staat te stellen om dit aan te pakken.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes, tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**

Maar wij mogen als Nederland toch best vooroplopen? Wij mogen als Nederland toch best onze nek uitsteken om voor die positie niet alleen de burger verantwoordelijk te laten zijn als er iets misgaat, maar ook de platforms die dat faciliteren en er maar voor zorgen dat het kan gebeuren? Wij mogen hen daarop toch gewoon aanspreken? Ik heb overigens niet van de minister gehoord wat nu haar eigenlijke bezwaar is om dit bij de maatregelen te doen die vanmorgen al zijn aangekondigd in de brief.

**Minister Ollongren:**

Ik ben op zoek naar de instrumenten die de gemeenten nodig hebben om hier grip op te krijgen. Ik ken de situatie

ook vanuit mijn vorige functie in Amsterdam. Ik weet hoe het daarna verder is ontwikkeld. De heer Ronnes mag van mij aannemen dat wij de platforms echt aanspreken. Wethouders doen dat, ik doe dat en collega's in andere landen ook. Natuurlijk moeten we dat doen, maar we zijn op zoek naar het meest effectieve instrumentarium. Op het moment dat je de registratieplicht hebt ingevoerd, kun je natuurlijk ook met de platforms afspreken dat er nooit een aanbod op hun site is dat niet daaraan voldoet. Natuurlijk moeten we ze daarop aanspreken. Ik ben op zoek naar dát instrument dat het meest effectief is om, ook hier weer, de uitwassen van die toeristische verhuur aan te pakken en om grip te krijgen op deze zich snel ontwikkelende markt.

Ik dacht dat ik alleen de heer Koerhuis nog een paar antwoorden schuldig was. Hij vroeg net zoals mevrouw Eijs zonet om aandacht voor de koopsector. Hij vroeg hoe het kan dat een consument eigenlijk meer aan huurlasten kan uitgeven dan aan de koopsector en hij vroeg om onderzoek naar dit fenomeen. Ik begrijp dat goed. Ik begrijp ook heel goed dat het voor mensen lastig is dat ze soms een hoge huur moeten betalen, terwijl zij niet in staat zijn om te kopen, maar dat misschien wel zouden willen doen. Dit is een discussie die we al langer hebben. Het verschil tussen kopen en huren betreft natuurlijk niet alleen de maandelijkse kosten. Het gaat ook over langjarige verantwoordelijkheden die kopers hebben. Kopen betekent verantwoordelijkheid voor de lening die de koper aangaat, voor de woning en voor het onderhoud. Daarom is het belangrijk om te kunnen beoordelen of iemand in de toekomst die kosten ook kan dragen. Huren biedt meer flexibiliteit. Als er iets verandert in de persoonlijke situatie is verhuizen makkelijker. En je draait als huurder niet op voor kosten die je als koper wel hebt. Het Nibud doet onderzoek naar de hoogte van de woonlasten ten opzichte van het inkomen. Het Nibud kijkt ook op welke uitgaven mensen zouden kunnen besparen om die woonlasten te kunnen dragen. De uitkomsten daarvan zal ik vanzelfsprekend aan de Kamer meegeven.

Voorzitter, tot slot de studieschulden. Daar is door de Kamer al eerder aandacht voor gevraagd. Er wordt gezegd: die studieschulden wegen mee; zouden we de wegingsfactor niet kunnen verlagen? De heer Koerhuis vroeg daar vandaag ook weer naar. Leennormen zijn bedoeld om consumenten te beschermen tegen overkreditering. Daar zijn ze voor. Je moet natuurlijk kijken of iemand de maandelijkse lasten van de hypothecaire lening kan dragen. Dan moet je natuurlijk langjarige financiële verplichtingen aan de andere kant meewegen, en ook studieleningen drukken op het besteedbaar inkomen, net als andere leningen. Maar vanwege de sociale terugbetaalvoorwaarden is die wegingsfactor bij de studieschuld significant lager, zeker als je het vergelijkt met een consumptief krediet. Vorig jaar heeft het Nibud naar aanleiding van de motie-Koerhuis onderzoek gedaan. Het heeft gekeken of het mogelijk zou zijn om die wegingsfactor te verlagen. Het Nibud heeft toen geoordeeld dat dit onverstandig is, omdat dit toch het risico van overkreditering met zich meebrengt. Ik heb toen gezegd dat ik waarde hechtte aan het onafhankelijke oordeel van het Nibud en dat advies zou overnemen. Daar heb ik uw Kamer bij brief over geïnformeerd.

Voorzitter. Ik kan toch nog een antwoord geven op de vraag van mevrouw Beckerman over de Waddeneilanden. Waarom kunnen de koopwoningen op de Waddeneilanden wel worden gereguleerd? In de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging het uitgangspunt. Daar kun je in uitzonderlijke

situaties van afwijken. Het uitzonderlijke op de Waddeneilanden is dat de woningvoorraad daar niet kan worden uitgebreid. Dat maakt dat je kunt onderbouwen dat er een afwijkende situatie is en dat ook voor koopwoningen voorrang kan worden gegeven aan mensen met een sociale of economische binding met de eilanden. Ik ben er nu wel op gewezen dat dit niet hetzelfde is als de zelfbewoningsplicht, waar mevrouw Beckerman op duidde. Het gaat erover wie in de huurwoning of de koopwoning mag wonen, namelijk degene met een sociale of economische binding. Dat is dus niet per se de eigenaar.

Voorzitter. Daarmee hoop ik de vragen van alle leden te hebben beantwoord.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan zijn we nu toegekomen aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik geef mevrouw Beckerman namens de SP het woord.



Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Heb ik maar één minuut?

**De voorzitter:**

Eén derde van de spreektijd in eerste termijn. Ik weet niet hoeveel moties u heeft?

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Drie, dus ik ga heel snel lezen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huizen zijn om in te wonen en niet om geld mee te verdienen;

verzoekt de regering de overdrachtsbelasting vanaf de derde woning te verhogen naar 6% voor particuliere beleggers, en de overdrachtsbelasting voor koopstarters naar 0% te brengen, en de Kamer zo snel mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 488 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat starters weer een kans moeten kunnen krijgen op de (groot)stedelijke woningmarkt;

overwegende dat het Rijk gemeenten meer juridische mogelijkheden moet bieden;

verzoekt de regering om gemeenten de mogelijkheid te geven om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande koopwoningen, en de Kamer zo snel mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 489 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de vrije huursector geen maximale huurprijs geldt;

overwegende dat commerciële verhuurders exorbitante huurprijzen kunnen vragen vanwege de woningnood;

verzoekt de regering om het woningwaarderingstelsel door te trekken voor huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs tot €1.014,16 (prijspeil juli 2018),

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 490 (32847).

**De voorzitter:**

Veel succes.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat was binnen de tijd. Gezien de zeer kritische bijdrages van bijvoorbeeld ChristenUnie en CDA hoop ik op voldoende steun voor deze moties.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA. Ik zou gelijk met de moties beginnen.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik heb nooit zo veel moties, dat weet u. Dus dat gaat makkelijk lukken. Ik zou haast nog met een inleiding beginnen om u uit te dagen.

Voorzitter, de eerste motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel bouwgrond wordt opgekocht door speculanten;

constaterende dat marktpartijen net zo lang wachten met bouwen totdat de prijs het hoogst is;

overwegende dat gemeenten en het Rijk geen enkel machtsmiddel hebben om partijen met grote grondposities te laten bouwen;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe grondeigenaren gedwongen kunnen worden om tot bouwen over te gaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Smeulders en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 491 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mijn tweede en laatste motie, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat speculanten recht hebben op planschade als zij door wijziging van plannen van de gemeenten schade ondervinden, maar niet afdragen aan de gemeenschap in het geval van planbaten;

van mening dat het eerlijk is dat niet alleen de speculant, maar ook de gemeenschap profiteert als de grond meer waard wordt;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe ook de gemeenschap kan meeprofiteren van planbaten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Smeulders en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 492 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Na dit dertigledendebat zie ik uit naar debatten over wetgeving, want we moeten wat gaan doen in deze Kamer. We moeten niet alleen maar praten en onderzoeken.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik nu het woord aan de heer Koerhuis namens de VVD. Ik zou gelijk met de moties beginnen. Dat is altijd handig.



De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Laten we kopers helpen. Daarom de volgende twee moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters vaak moeilijk een hypotheek kunnen krijgen;

constaterende dat een studielening meeweegt in de maximaal mogelijke hypotheek voor starters;

overwegende dat een studielening een wegingsfactor per maand kan hebben die over de hele looptijd tot boven de 100% kan optellen;

overwegende dat een totale wegingsfactor boven de 100% onevenredig zwaar is;

verzoekt de regering de totale wegingsfactor te verlagen naar onder de 100%,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 493 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat beleggers concurreren met kopers;

overwegende dat maandelijkse inkomensnormen voor kopers die banken moeten hanteren, strakker gemaakt zijn dan maandelijkse inkomensnormen voor huurders die beleggers hanteren;

overwegende dat kopers meer maandelijkse lasten hebben dan huurders, maar dat het gat tussen kopen en huren soms heel groot is;

verzoekt de regering om het Nibud hierover een breed onderzoek te laten doen en een brief te sturen met voorstellen hoe dit op te lossen voor het begrotingsoverleg Wonen 2019,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 494 (32847).

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan geef ik nu het woord aan de heer Smeulders namens GroenLinks.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de overdrachtsbelasting voor beleggers nu even hoog is als die voor koopstarters;

constaterende dat belastingen over arbeid onder box 1 vallen en belastingen over huurinkomsten veelal onder box 3 vallen;

constaterende dat over (de meeste) sociale huurwoningen een verhuurderheffing moet worden betaald, die als crisismaatregel is ingevoerd, en dat verhuurders van woningen in het geliberaliseerde segment deze heffing niet hoeven te betalen;

spreekt uit dat het wenselijk is om de belastingen op woningen eerlijker te verdelen tussen particulieren, corporaties en beleggers;

verzoekt de regering om een analyse op te stellen over de verschillende belastingen die geheven worden op de woningmarkt en voor het Belastingplan 2020 met voorstellen voor een eerlijkere verdeling te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Bekerman en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 495 (32847).

**De heer Ronnes** (CDA):

Ik heb via u toch even een vraag aan de indiener over die laatste motie. Er wordt gesproken over een regime waarin extra belasting geheven wordt als je een woning koopt die niet bedoeld is voor particulier bezit om er zelf in te wonen. Als je dat invoert, geldt dat in jullie voorstel dan ook voor corporaties? Dat zou betekenen dat de corporaties nog zwaarder belast gaan worden.

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

Dank voor deze vraag. Daar ga ik in een normaal tempo op antwoorden. Dat gaat niet van mijn spreektijd af.

**De voorzitter:**

Heeft u dit ingestoken bij de heer Ronnes?

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

Nee, echt niet, maar ik ben er toch blij mee. We hebben het expres heel algemeen geformuleerd, omdat we in het plan van de ChristenUnie een aantal elementen vinden waar we ons goed in kunnen vinden. We weten dat u als CDA bijvoorbeeld best wel kritisch bent op de verhuurdersheffing. We hebben expres een motie gemaakt waarvan we hopen dat hij haalbaar is. We zeggen daarin: in onze ogen is het nu niet eerlijk verdeeld en we verzoeken het kabinet om met voorstellen te komen om het eerlijker te maken. Dat moet geen averechtse effecten hebben, zoals u zojuist suggereert.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes tot slot.

**De heer Ronnes** (CDA):

Dat is mooi. Dan wens ik de minister heel veel succes om dat op een rij te krijgen, want het lijkt me heel erg complex worden om dat allemaal bij te gaan houden. We wachten even af wat eruit gaat komen.

**De voorzitter:**

Gaat u verder, meneer Smeulders.

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

Wij wachten ook af.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in diverse steden een tekort is aan betaalbare huur- en koopwoningen;

constaterende dat er buitenlandse beleggers zijn die, tegen de wens van gemeenten en inwoners, grote hoeveelheden

woningen opkopen met als doel om op korte termijn rendement te halen;

van mening dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet als beleggingsobject zouden moeten fungeren;

verzoekt de regering om te inventariseren welke wettelijke mogelijkheden er voor gemeenten zijn om de massale opkoop van woningen te voorkomen en zo nodig, in overleg met gemeenten, met aanvullende voorstellen te komen als blijkt dat de bestaande wettelijke mogelijkheden onvoldoende zijn, en de Kamer hierover voor september 2019 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Beckerman en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 496 (32847).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik hoop echt op steun van deze moties, gelet op de inbreng van een aantal coalitiepartijen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.



Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
Dank u wel, voorzitter. Twee moties.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de overdrachtsbelasting voor woningen in 2011 is verlaagd van 6% naar 2%;

overwegende dat (particuliere) beleggers de afgelopen jaren steeds meer bestaande koopwoningen hebben opgekocht om vervolgens te verhuren (buy-to-let), vooral in (grotere) steden;

overwegende dat beleggers starters vaak te vlug af zijn en het daardoor voor starters in deze steden steeds moeilijker is om een huis te kopen;

van mening dat deze ontwikkeling onwenselijk is;

verzoekt de regering in aanloop naar het eerstvolgende belastingplan te verkennen hoe de overdrachtsbelasting op goed uitvoerbare wijze gedifferentieerd kan worden, zodanig dat starters vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting en beleggers vanaf de derde woning met een hoger

tarief te maken krijgen, en daarover de Kamer voor het zomerreces te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Dik-Faber en Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 497 (32847).

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
De tweede motie.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat gemeenten diverse mogelijkheden hebben om tijdelijke zelfbewoning af te dwingen, maar dat het om juridische redenen voor gemeenten onmogelijk is om tijdelijke zelfbewoning te regelen in de bestaande koopvoorraad;

van mening dat dit voor gemeenten wel mogelijk moet zijn, vanzelfsprekend met de nodige uitzonderingsbepalingen, zoals voor eerstegraadsfamilieleden en bijvoorbeeld voor middeldure verhuur;

verzoekt de regering te bezien hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten die wensen hun koopwoningen beter dan nu te beschermen tegen bepaalde vormen van verhuur, bijvoorbeeld in oudere stadswijken, kunnen worden weggenomen met betrekking tot een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 498 (32847).

De heer Nijboer heeft een vraag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb een vraag naar aanleiding van de eerste motie. Heeft mevrouw Dik-Faber ook overwogen om gewoon onder de motie van mevrouw Beckerman te gaan staan? De moties verzoeken eigenlijk hetzelfde. De ChristenUnie en ook andere partijen hebben al eerder dat soort voorstellen gedaan. Ik heb het zelf ook gedaan, maar mevrouw Beckerman was de eerste in dit debat, dus dan ga je daarbij staan. Heeft mevrouw Dik-Faber dat ook overwogen?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Er is vandaag contact geweest, maar het was een ongelooflijk hectische dag. Ik geef maar gewoon, ook op dit tijdstip,

het eerlijke antwoord: het is gewoon een heel hectische dag geweest. Er is onvoldoende gelegenheid geweest om het uittentreuren af te stemmen. Dat is gewoon het procedurele antwoord en zo was het.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb een vraag aan mevrouw Dik-Faber over de eerste motie. Het is een interessante motie; ik heb goed geluisterd naar het dictum. Kijken naar een belastingverlaging voor starters is altijd interessant voor de VVD. Mevrouw Dik-Faber heeft het over een hoger tarief. Kan dat bijvoorbeeld ook betekenen dat starters naar 0% gaan en dat pensioenfondsen op 2% blijven staan, wat hoger is dan 0%?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik wil het kabinet wel de ruimte geven om hiernaar te kijken bij de uitvoering van deze motie. Tegelijkertijd is het wel zo dat het 6% was. Verder hebben we het nu over de overdrachtsbelasting en die geldt niet voor nieuwbouw, maar dat is wel precies de sector waar pensioenfondsen in investeren. Volgens mij hoeven we daar dus niet zo bang voor te zijn.

**De voorzitter:**

Tot slot de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We hebben het wel over het pensioen van de mensen thuis. Ik zou toch willen vragen om daar voorzichtig mee om te gaan.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

In aanvulling op de vragen van de heer Nijboer. Ik heb de moties gisteren naar alle collega's doorgestuurd, maar ik begrijp natuurlijk volkomen dat het heel erg druk en hectisch is. Maar ik zou toch willen vragen of we kunnen kijken of we hier gezamenlijk uit kunnen komen. Dit debatverzoek hebben we al zo lang geleden, ook met dit voorstel, gedaan dat het zonde is om versnipperd te raken. Hierbij alsnog de uitnodiging om onder die twee moties te gaan staan.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Natuurlijk mag mevrouw Beckerman ook mijn motie meetekenen, maar laten we gewoon kijken hoever we komen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb dezelfde vraag aan de ChristenUnie als aan Groen-Links. Het voorstel dat hier wordt gedaan, betekent ook gewoon dat de overdrachtsbelasting voor corporaties omhooggaat en er zijn ook corporaties die het voor andere corporaties opnemen door woningen over te nemen. Dat is een heel pijnlijk gegeven. We weten hoe moeilijk corporaties het al hebben en daar komt dan dit nog bovenop. Hoe denkt de ChristenUnie om te gaan met dit aspect?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Voorzitter, ik ben een beetje overvallen door de vraag, want de motie over de overdrachtsbelasting is ook meegetekend door de heer Ronnes.

**De voorzitter:**

O. Dus de heer Ronnes stelt een vraag over zijn eigen motie?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ja. Ik wil hier nog wel even goed over nadenken. Als hier een knelpunt zit, dan is er een uitgestoken hand van mij om daarnaar te kijken. Maar volgens mij hebben wij net samen een motie ingediend en ...

**De voorzitter:**

Dan is het inderdaad even een kopje koffie drinken en dan ...

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik heb geloof ik iets niet helemaal goed gedaan.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik wil toch even iets herstellen, want er is volgens mij iets helemaal fout gegaan. Ik heb gezegd dat ik de motie uiteindelijk toch niet kon ondertekenen.

**De voorzitter:**

Dan gaan jullie dat onderling even oplossen.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Dit gaan we oplossen, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dat lijkt mij ook, maar dat kan gebeuren.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Dit is heel vervelend.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik wil er wel onder.

**De voorzitter:**

Nee, meneer Nijboer. Wat gaat u nu weer doen?

**De heer Nijboer (PvdA):**

De wonderen zijn bij deze coalitie de wereld nog niet uit. Maar ik had hier wel graag aan meegedaan en ik denk mevrouw Beckerman ook wel. Dus als er een probleem ...

**De voorzitter:**

Maar dat kan nog. Wij hebben tot dinsdag de tijd.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
We hebben tot dinsdag de tijd. We gaan even alle moties naast elkaar leggen en goed bekijken wie welke motie ondertekent.

**De voorzitter:**

En mevrouw Dik-Faber heeft heel duidelijk gezegd dat het een hectische dag is, ook vanwege allerlei andere onderwerpen die actueel zijn. Dus ik zou ook daar een beetje begrip voor willen opbrengen.

U bent net geweest, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Een technische vraag. Ik heb inderdaad een motie Dik-Faber/Ronnes voor me liggen. Wordt er nou een nieuwe rondgestuurd waar alleen "Dik-Faber" onder staat?

**De voorzitter:**

Daar heb ik het net over gehad. Dat wordt onderling uitgesproken en op elkaar afgestemd.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik ga dit inderdaad zo snel mogelijk rechtzetten.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber.

Dan ga ik nu tot slot naar mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Wij hebben een discussie gevoerd waarin allerlei verschillende middelen werden gezocht en zijn besproken.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, ik ben gewoon de heer Ronnes vergeten. Vindt u het erg, meneer Ronnes, of wilt u ...

**De heer Ronnes** (CDA):

Ik ga zo meteen wel.

**De voorzitter:**

U mag verdergaan, mevrouw Van Eijs. Hij was eigenlijk aan de beurt, maar gaat u verder. Het mag.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dus we hebben allerlei middelen horen noemen en we hebben de minister daar ook een aantal zaken over horen toelichten. Daarom heb ik een motie geschreven die niet zozeer gaat over het middel als wel om het doel, een doel dat we volgens mij allemaal delen. Die motie vraagt de minister om meer in kaart te brengen welke middelen er

zijn. Ik moet eerlijk zeggen dat ik er nog niet zo veel heb gehoord in haar betoog.

Dan de motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister van Binnenlandse Zaken onderzoek laat uitvoeren naar het effect van beleggers op de woningmarktprijzen;

overwegende dat de woningmarkt tevens toegankelijk dient te blijven voor koopstarters;

verzoekt de regering om hierbij tevens in beeld te brengen hoe de toegang van koopstarters tot de woningmarkt geborgd blijft,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 499 (32847).

Dank u wel. Tot slot de heer Ronnes namens het CDA.

**De heer Ronnes** (CDA):

Geen probleem, voorzitter. Er zijn toch twee punten waarop ik alsnog wil terugkomen in mijn tweede termijn. Het eerste is dat de minister aangaf dat de situatie in Estland haar niet bekend is en dat zij daarop op dit moment niet kon terugkomen. Het verzoek aan haar is om die situatie gewoon eens nader te bekijken en daar schriftelijk op terug te komen, en aan te geven of in Nederland een dergelijke mogelijkheid ook gebruikt zou kunnen worden. Dat als eerste.

Het tweede punt is het Airbnb-verhaal. Ik heb toch overwogen om daar een motie van te maken. Uit die overweging is gekomen dat ik dat wil doen. Die motie, de motie medeaansprakelijkheid platforms, onder andere Airbnb, en websites bij overtredingen, klinkt als volgt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in andere landen, zoals in Frankrijk, reeds wettelijk is vastgesteld dat platforms en websites die verhuur faciliteren medeaansprakelijk zijn voor verhuurders die de regels overtreden en dat hiermee voor ieder niet-geregistreerd appartement een boete kan worden opgelegd;

constaterende dat deze mogelijkheid door het kabinet niet wordt overwogen bij het voornemen tot de Wet toeristische verhuur van woningen;

verzoekt de regering — evenals gebeurt in Frankrijk — ook platforms en websites die verhuur faciliteren zelf medeaansprakelijk te stellen wanneer regels worden overtreden, en hiervoor in de voorgenomen wetgeving de noodzakelijke regels op te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 500 (32847).

De heer Koerhuis, een korte vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Beleggers mogen niet op Airbnb. Mevrouw Beckerman vraagt hierover morgen een debat aan. Volgens mij is dit, zoals ik eerder heb gezegd, volledig off-topic. Er ligt ook een motie van mevrouw Beckerman en mij op dit punt, een motie die net iets anders is. Ik zou graag de ruimte in een ander debat hebben om hierover verder te praten, en de heer Ronnes willen vragen om deze motie aan te houden.

**De voorzitter:**

Volgens mij is de motie gericht aan de regering, meneer Koerhuis.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, ik maak ook bezwaar tegen wat hier gebeurt. Ik vind dat Airbnb nadrukkelijk een effect heeft dat we terugzien op de Nederlandse woningmarkt. Het zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Dat maakt Nederland aantrekkelijk voor beleggers om te investeren. Ik wil dat dat niet op die manier gebeurt, en daarom heb ik deze motie hier ingediend. Ik vind deze motie wel degelijk ter zake doende.

**De voorzitter:**

Die discussie is ook in de eerste termijn gevoerd. Het kan ook niet zo zijn dat een collega een andere collega vraagt om een motie aan te houden. Dat is echt alleen aan de regering. Misschien in het volgende kabinet, meneer Koerhuis? Dat u in het kabinet gaat zitten?

Dit was de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik kijk naar de minister. Ik zie dat zij behoefte heeft aan een korte schorsing van vijf minuten.

De vergadering wordt van 22.36 uur tot 22.45 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Voordat ik de minister het woord geef, wil de heer Ronnes iets rechtzetten.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Ik wil toch even mededelen — dit is een stukje verwarring dat ik misschien zelf mede veroorzaakt heb — dat ik gewoon onder de motie op stuk nr. 497 blijf staan. Dit ook aangezien het een echte onderzoeksmotie betreft.

**De voorzitter:**

Dat is goed. Dan is dat rechtgezet. Het woord is aan de minister.

□

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Aan het begin van dit debat hebt u de lat vrij hoog gelegd, namelijk op meer dan 50 moties op een dag. Maar ik kan met vreugde constateren dat dat aantal met gemak gehaald is.

Er is mij één vraag gesteld. Dat is de vraag van de heer Ronnes om terug te komen op de wetgeving in Estland. Dat zal ik inderdaad schriftelijk doen.

Dan de moties. Laat ik beginnen met eerste, de motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 488. Deze vraagt om aanpassing van de overdrachtsbelasting. Ik heb in de eerste termijn van het debat betoogd wat de bezwaren zouden kunnen zijn tegen zo'n maatregel, namelijk dat die niet zou werken, dat die een averechts effect zou hebben, ook bijvoorbeeld vanwege het doorbelasten op de huren, en dat die een complex uitvoeringstechnisch vraagstuk met zich meebrengt. Ik kan niet anders dan deze motie, die oproept tot het zetten van deze stap met deze invulling, te ontraden.

Dan de motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 489. Die vraagt om gemeenten de mogelijkheid te geven om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande koopwoningen. Deze motie ga ik ontraden, maar ik wil de Kamer wel een toezegging doen. Ook al heb ik zonet bedenkingen geuit bij de proportionaliteit, ik wil wel de mogelijkheden, en de onmogelijkheden — die horen er ook bij — van de bewoningsplicht in bestaande bouw verkennen. Ik wil dat doen in overleg met de gemeenten. Ik zal daarop terugkomen bij de Kamer. De motie ontraad ik, omdat die meteen zegt dat de mogelijkheid er moet komen, maar het onderzoek zeg ik bij dezen graag toe.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Als ik ervan maak "verzoekt de regering om te onderzoeken of gemeenten de mogelijkheid kunnen krijgen", zou de motie dan oordeel Kamer krijgen?

**Minister Ollongren:**

Ja, want er zijn nog twee andere moties die hier ook op zien. Als mevrouw Beckerman hier een onderzoeksmotie van maakt, betrek ik die bij het onderzoek dat ik nu toezeg.

Voorzitter. De motie op stuk nr. 490 is ook een motie van mevrouw Beckerman. Hierin wordt gevraagd om het doortrekken van het woningwaarderingssysteem. Ik ontraad deze motie en dat zal mevrouw Beckerman niet verbazen, gezien mijn betoog in eerste termijn.



Dan de motie-Nijboer c.s. op stuk nr. 491. Dat is een onderzoeksmotie en ik probeer echt altijd om sympathiek te staan tegenover onderzoeksmoties. In deze motie wordt gevraagd te onderzoeken hoe grondeigenaren "gedwongen" kunnen worden om over te gaan tot bouwen. Nogmaals, een onderzoek wil ik liefst altijd gewoon toezeggen. Maar ik vind de motie niet echt constructief geformuleerd. Publiekrechtelijk kan een gemeente bij niet-gebruik gedurende zes maanden de bouwvergunning al intrekken. Dat kan bouwers prikkelen om nog te starten met de bouw. Ik denk dat je niet heel veel verder kunt gaan. Dus een onderzoek zou op zichzelf kunnen, maar ik zou er niet erg hoopvol over zijn. En ik kijk nog even naar de heer Nijboer of hij heel erg hecht aan zijn formulering, nadat ik de verwachtingen toch al een beetje heb getemperd.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer, hoe zit dat precies?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Die zijn wel getemperd, maar ik zit zoals altijd heel constructief in het debat. Ik was mij niet bewust van een toon die heel vreemd was. Het gaat er gewoon om dat er gebouwd wordt. Dus ik wil best met deze duiding ... Ik weet niet of de bewoording van de motie ook nog helemaal moet worden aangepast wat de minister betreft, maar als dat onderzoek er maar komt, ben ik er voorstander van.

**Minister Ollongren:**

Fantastisch, dat vind ik heel constructief. Nogmaals, de verwachtingen kunnen niet heel hooggespannen zijn, maar ik ben wel bereid tot een onderzoek om te kijken of er nog andere instrumenten zouden kunnen zijn die leiden tot meer bouw.

**De voorzitter:**

En het oordeel is?

**Minister Ollongren:**

Dan zou een gewijzigde motie het oordeel Kamer kunnen krijgen.

De motie op stuk nr. 492 is ook een onderzoeksmotie. Die motie ziet op de vraag hoe de gemeenschap kan mee profiteren van planbaten. Dat zou interessant kunnen zijn en ik geef het oordeel over de motie graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 493 van de heer Koerhuis gaat over de wegingsfactor bij de studieleningen. Ik heb net aan de heer Koerhuis uitgelegd dat ik dat zorgvuldig heb bekeken en het Nibud om advies heb gevraagd. Ik ben echt bezorgd over overcreditering. Ik heb het advies van het Nibud overgenomen en ik blijf daar bij. Om die reden zie ik niet veel in dit voorstel en ontraad ik de motie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Sorry, ik begrijp het niet. Een motie om grondeigenaren te dwingen om tot bouw over te gaan, krijgt oordeel Kamer en de motie waarin ik vraag om het makkelijker te maken

voor ex-studenten en starters om een woning te kopen, wordt ontraden. Ik begrijp het niet helemaal.

**Minister Ollongren:**

Het zijn twee heel verschillende moties. Bovendien heeft de heer Nijboer toegezegd dat hij de motie anders gaat formuleren en is het een onderzoeksmotie. Deze motie gaat over een heel ander onderwerp. Ik vind het sympathiek. Ik ben ervoor om te doen wat we kunnen om starters toegang te geven tot de woningmarkt en dat geldt ook voor mensen met een studieschuld. Maar we moeten wel reëel zijn en leren uit het verleden. We moeten geen risico's nemen en mensen niet opzadelen met financiële verplichtingen die ze niet kunnen nakomen. Het Nibud heeft hier goed naar gekeken en heeft een advies uitgebracht. Ik wil dat advies opvolgen. Ik blijf bij dat standpunt. De motie vraagt om de totale wegingsfactor te verlagen naar onder de 100%. Ik zie daar geen ruimte voor.

**De voorzitter:**

Tot slot.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb betoogd dat het tot een aftrek van €60.000 leidt van een hypotheek van een student. Ik vind dat nogal wat.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik denk dat ik door kan gaan met de motie op stuk nr. 494, ook een motie van de heer Koerhuis. Die motie vraagt om het Nibud een breed onderzoek te laten doen en hierop terug te komen. Ik heb net al inhoudelijk gereageerd. Ik heb gezegd dat het Nibud op dit moment al onderzoek doet. Dat onderzoek doet het overigens helemaal eigenstandig. Zo hoort het natuurlijk ook. Ik kan toezeggen dat ik de Kamer zal informeren als het onderzoek is afgerond en dat ik daarbij zal ingaan op hoe ik de uitkomsten van het onderzoek interpreteer in relatie tot de problemen waarover we hebben gesproken. Ik wil er natuurlijk niet op vooruitlopen. Dat kan ook niet, want ik moet vertrouwen op de expertise van het Nibud en ik weet niet precies wat het gaat zeggen. Dat onderzoek gebeurt en ik zal daarop terugkomen. Om die reden kan ik het oordeel over deze motie aan de Kamer laten.

Dan kom ik bij de motie van de heer Smeulders op stuk nr. 495. Het is lastig. Ik heb gezegd dat er een onderzoek loopt, het bouwstenenonderzoek naar de verbetering van het belastingstelsel, waarbij ook wordt gekeken naar belastingheffing op huurinkomsten. Maar dat kost wel wat tijd. De motie vraagt om voor het volgende Belastingplan met voorstellen te komen, maar ik kan niet beloven dat dat gaat lukken. Misschien kan de heer Smeulders zeggen dat hij dat onderzoek wil afwachten en de motie tot die tijd wil aanhouden.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik hecht wel aan de motie en wil die ook in stemming brengen. Ik kan er Belastingplan 2021 van maken, maar ik vind het wel belangrijk dat het kabinet met concrete voorstellen komt. Als dat een jaar later is, moet dat maar.

**Minister Ollongren:**

Ik waardeer het dat de heer Smeulders dit gebaar maakt, maar ook dan wil ik de kans hebben en de gelegenheid bieden aan degenen die dat doen, ook bij Financiën, om dat onderzoek zorgvuldig te doen. Ik durf hier niet toe te zeggen dat het voor het Belastingplan 2021 wel gereed is en ook leidt tot voorstellen. Mijn suggestie was aanhouden. Als de heer Smeulders dat niet wil doen, dan moet ik toch, hoezeer ik zijn gebaar ook waardeer, omwille van de timing van dit verzoek de motie ontraden. Het spijt me.

**De voorzitter:**

Tot slot.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dan houden we haar gewoon ... Dan houden we haar niet aan, maar brengen we haar gewoon in stemming. Ik ben heel benieuwd naar het oordeel van de Kamer. Volgens mij is er een meerderheid voor.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 496 van de heer Smeulders zou ik kunnen betrekken bij mijn onderzoek naar de zelfbewoningsplicht. Met die toezegging zou ik de motie oordeel Kamer kunnen geven.

De motie op stuk nr. 497 van mevrouw Dik-Faber én de heer Ronnes, als ik hem net goed heb begrepen, ziet ook op de overdrachtsbelasting. Daar hadden we al een andere motie over. Ten eerste verwees ik al naar het overleg dat ik hierover heb gehad met de staatssecretaris van Financiën. Ik heb een aantal bedenkingen naar voren gebracht bij de differentiatie en de doeltreffendheid en doelmatigheid ervan. Ook de uitvoeringscomplexiteit heb ik net in mijn eerste termijn benoemd. Tegelijkertijd begrijp ik uit het debat en uit datgene wat naar voren is gebracht dat het herhaaldelijk terugkomt, dus ik begrijp op zich de achterliggende gedachte ook wel. Zou ik de motie zo mogen lezen dat niet alleen wordt onderzocht hoe, maar ook of differentiatie doeltreffend, doelmatig en uitvoerbaar kan? Ik heb net betoogd dat ik daar twijfels over heb en dat het kabinet zich dat afvraagt. Als er niet alleen "hoe" maar ook "of" staat, dan zouden we dat in dat nadere onderzoek kunnen doen. Dat kost wel tijd, dus ook de termijn die in de motie staat is wel heel erg krap. Dat zijn twee randvoorwaarden die ik van de kant van het kabinet zou willen stellen bij de uitleg van de motie. Als de Kamer, pardon, de indieners die interpretatie delen, dan zou ik het oordeel over de motie aan de Kamer kunnen laten.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik ga even overleggen met de mede-indiener en ik kom hierop terug.

**De voorzitter:**

Oké. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb een vraag. De heer Ronnes stelde die net ook. Als de motie niet gewijzigd wordt ... Ik zie de griffie al knikken.

**De voorzitter:**

Laat de griffie even buiten deze discussie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Sorry. Als die niet gewijzigd wordt, wat is dan de appreciatie?

**De voorzitter:**

Mevrouw Dik-Faber heeft gezegd dat zij gaat overleggen met de mede-indiener.

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat de heer Koerhuis wil weten: wat als mevrouw Dik-Faber en de heer Ronnes die niet zouden wijzigen of als ze het niet eens zijn met mijn interpretatie?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat bedoelt hij. Ik heb voorwaarden geschetst, randvoorwaarden; het klinkt een beetje streng allemaal. Ik zou haar kunnen uitvoeren als we dan ook het woord "of" kunnen toevoegen, dus of differentiatie doeltreffend zou kunnen, met een ruimere termijn. Anders zie ik geen mogelijkheid om haar uit te voeren. Ik interpreteer datgene wat mevrouw Dik-Faber net heeft gezegd zo dat ze een soort positieve grondhouding heeft, maar daar natuurlijk over wil overleggen. Daar heb ik alle begrip voor. Ik ga ervan uit dat het helemaal niet nodig is dat de motie zoals die nu geformuleerd is het oordeel ontraden zou krijgen, want ik ga ervan uit dat het leidt tot een motie die wel oordeel Kamer kan krijgen.

**De voorzitter:**

Goed. Deze motie maakt wat los. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Daar ging het debat over, voorzitter. Dit is de belangrijkste maatregel van het debat. Ik wil toch wel graag weten wat we aan het doen zijn. Het kabinet heeft gisteren een brief aan de Kamer gestuurd: het is onuitvoerbaar, u moet het niet doen, het helpt niks en de huren gaan ook nog omhoog. Dat heeft de minister ook in het debat nog aangegeven. Dus als het nu betekent dat die motie eigenlijk ontmanteld wordt door toe te voegen of het wel wenselijk is — het kabinet heeft de conclusie gisteren al getrokken en vandaag in het debat weer — moet de minister deze motie toch gewoon ontraden? Of mevrouw Dik-Faber en de heer Ronnes moeten haar niet aanpassen, want waar stemmen we anders over aanstaande dinsdag?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb de brief die door Financiën naar de Kamer is gestuurd niet gezien, maar ik begrijp uit de woorden van de heer Nijboer dat die niet heel enthousiaste woorden bevat. Dat zou ik erg jammer vinden, want mijn fractie heeft deze week een plan gelanceerd waarin dit een belangrijke maatregel is. Tegelijkertijd heb ik hier vanavond een motie ingediend en die wil ik graag in stemming brengen, maar daar staat ook de naam onder van de heer Ronnes. Dat hadden wij vandaag ook zo afgesproken, zeg ik er maar bij vanwege de verwarring die er even over was. We hebben haar samen ingediend, dus ik wil echt even met mijn mede-indiener overleggen over de suggestie die de minister doet en daar kom ik voor de stemmingen op terug. Tegelijkertijd heb ik gezegd wat ik wilde zeggen over de brief van Financiën en heb ik gezegd wat ik wilde zeggen over ons plan. Dat heb ik ook in mijn achterhoofd.

**De voorzitter:**

Helder. Dan de motie op stuk nr. 498.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 498 van mevrouw Dik-Faber ziet op de zelfbewoningsplicht. Ik heb daar zonet al van gezegd dat ik bereid ben om dat te onderzoeken en zo lees ik eigenlijk ook deze motie. Er is behoefte aan een onderzoek om te zien hoe juridische belemmeringen kunnen worden weggenomen. Dit vat ik dus eigenlijk onder de toezegging die ik net heb gedaan en daarmee kan ik haar oordeel Kamer geven.

De motie op stuk nr. 499 — dat is de een na laatste, dacht ik — is de motie van mevrouw Van Eijs over de toegang voor koopstarters. Kort samengevat: ik heb daar aandacht voor en ik vind het belangrijk. Ik geef het oordeel dus graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 500 is van de heer Ronnes en ziet op de platforms en de websites die verhuur faciliteren. We hebben er net inhoudelijk over gesproken. De heer Ronnes mag natuurlijk altijd alles vragen en ook moties indienen. Dat staat hem volledig vrij. Ik kan me toch voorstellen dat we nog een keer een debat hebben over de brief die ik gisteren heb gestuurd aan de Kamer, waarin ik een aantal voorstellen doe voor wetswijzigingen om gemeenten instrumenten in handen te geven. Dat is dus mijn eerste suggestie: dat de heer Ronnes de motie nog even aanhoudt zodat we dan echt in de diepte kunnen gaan rondom dit specifieke onderwerp van de toeristische verhuur en het toezicht en de handhaving daarop.

**De heer Ronnes** (CDA):

Voorzitter, ik ben bereid om haar aan te houden.

**De voorzitter:**

Op verzoek van de heer Ronnes stel ik voor zijn motie (32847, nr. 500) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Ollongren:**

Veel dank, voorzitter. Daarmee ben ik aan het eind gekomen van de beantwoording.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we inderdaad aan het einde gekomen van dit debat.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Er zijn vandaag 90 moties ingediend. We gaan dinsdag over de ingediende moties stemmen.

Ik dank de Kamerleden en ik dank de minister, de medewerkers, de ambtenaren en de mensen die dit debat hebben gevolgd en ik sluit de vergadering.