

33436 - Tijdelijke verhuur bij leegstand

Plenaire behandeling, 2eT kamer, 20mrt2013, stenografische verslag inbreng SP

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

De voorzitter:

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

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De heer Paulus Jansen (SP):

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

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

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

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

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

Het amendement op stuk nr. 9 regelt dat een vergunning voor tijdelijke verhuur ter inzage moet worden gelegd en dat het mogelijk wordt daarop een zienswijze te geven, zodat belanghebbenden, onder wie andere huurders in een complex en omwonenden, daarop kunnen reageren. Ook dat amendement komt voort uit de praktijk. Niet alleen uit de Amsterdamse praktijk, zeg ik tot de minister. Dat fenomeen doet zich landelijk voor, namelijk dat B en W vergunningen uitdelen waarvan niemand iets afweet. De minister geeft hoog op van de lokale democratie die haar werk zou moeten doen.

Wij zijn allebei gemeenteraadslid geweest, zeg ik tegen de minister. Als gemeenteraadslid zou ik het graag willen weten als het college van plan is om zo'n vergunning te verstrekken. Dat weet ik dan niet als gemeenteraadslid. Het is cruciaal dat de gemeenteraad zicht heeft op wat er op dat punt in de pijplijn zit. Puur voor de zekerheid: ook dit amendement heeft alleen maar betrekking op een situatie waarin er sprake is van voorgenomen sloop of renovatie, een over het algemeen complexgewijze aanpak. Het gaat dus niet om de individuele verkoop van woningen.

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

De heer Monasch (PvdA):

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

De heer Paulus Jansen (SP):

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

De heer Monasch (PvdA):

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

De heer Paulus Jansen (SP):

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

De heer Monasch (PvdA):

Tot slot. Ik vraag het ter verduidelijking, want wij kijken hier nauwgezet naar. Gaat het dan puur om het leefbaarheids criterium? Het in één keer openen is weer verbonden met het risico -- daar wijst de heer Jansen terecht op -- van meer bureaucratie. Zet je het

deurtje open, kan er zo weer een hele verordening komen met allemaal extra criteria. Volgens mij willen wij dat allebei niet.

De heer Paulus Jansen (SP):

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

De voorzitter:

De heer Jansen vervolgt zijn betoog.

De heer Paulus Jansen (SP):

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

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 25 (33436).

De heer Monasch (PvdA):

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

De heer Paulus Jansen (SP):

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

De voorzitter:

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

De heer Monasch (PvdA):

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

De heer Paulus Jansen (SP):

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

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

Ik sluit af met twee punten waarover ik een motie wil indienen. Een toenemend aantal huishoudens, bijvoorbeeld alleenstaanden met kinderen, relatief zorgbehoevende huishoudens, komt terecht in een woning met een tijdelijk huurcontract of een antikraakcontract.

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

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 26 (33436).

De heer Paulus Jansen (SP):

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

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

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 27 (33436).

De heer Paulus Jansen (SP):

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

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

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

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

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

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 28 (33436).

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

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

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 29 (33436).

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Ik kom te spreken over mijn amendement om een horizonbepaling op te nemen in de wet. Soepele regels voor tijdelijke verhuur zijn wat ons betreft een tijdelijke crisismaatregel, maar deze wet is structureel van aard. Op het moment dat er geen crisis is en panden wel degelijk verkoopbaar en verhuurbaar zijn, moeten eigenaren hun panden toch gewoon proberen te verkopen of te verhuren via het reguliere circuit? We willen toch niet toe naar een situatie waarin pandeigenaren structureel gebruik kunnen maken van tijdelijke verhuur? Dat zou ertoe kunnen leiden dat in de gebieden waarin altijd wel wat schaarste zal zijn, zoals in de regio Amsterdam, pandeigenaren structureel zullen kiezen voor tijdelijke verhuur in plaats van reguliere verhuur, omdat ze niet vast willen zitten aan hun huurders. Het doet mij een beetje denken aan de situatie van uitzendwerk. Voor piek en ziek kan het nodig zijn dat een werkgever tijdelijke werknemers inhuurt. Het is echter onwenselijk dat er veel werkgevers zijn die bijna hun hele werknemersbestand invullen met uitzendkrachten met weinig rechten. Op de woningmarkt is het net zo. De woningmarkt is nu ziek. Tijdelijke verruiming van de verhuurmogelijkheden is gerechtvaardigd in crisistijd. Dat de huurbescherming nu niet precies hetzelfde kan zijn, is daarom te billijken. Wanneer de crisis voorbij is en de woningmarkt weer op gang komt, wil je niet dat de huurbescherming is uitgekleed. Wij willen niet toe naar een situatie waarin je als huurder iedere drie maanden zomaar uit huis kan worden gezet. Daarom hebben wij een amendement ingediend over de horizonbepaling. Daarmee wordt de nieuwe regeling een echte crisismaatregel. Dan zou het voorstel volgens GroenLinks in balans zijn. Zonder horizonbepaling wordt het voor GroenLinks moeilijker. Nu is de woningmarkt gebaat bij mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, maar op de langere termijn niet.

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

De voorzitter:

We zullen het dadelijk horen van de minister.

De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Onze inbreng in tweede termijn kan redelijk kort zijn. Ik dank de minister voor de beantwoording en voor de brief naar aanleiding van een van de amendementen. Het is duidelijk dat alle fracties bezig zijn met een zoektocht in deze wet, die moet dienen als smeerolie. De een is van mening dat de wet moet functioneren als smeerolie in tijden van crisis en de ander is van mening dat iedere markt smeerolie nodig heeft. De

Leegstandswet zou daaraan tegemoet moeten komen. De vraag is of dat puur en alleen gerelateerd is aan de crisis of dat er niet meerdere momenten zijn waarop je daaraan moet kunnen voldoen. Vanzelfsprekend loopt die balans heel sterk tussen het type object waarover we praten. Iemand die zijn huis te koop heeft staan en dat tijdelijk wil verhuren, moeten we zo min mogelijk beleggen met allerlei bureaucratie en overbodige regelgeving. Tevens moeten we voorkomen dat er te hoge kosten kleven aan een vergunningaanvraag bij de gemeente. We hebben echter ook te maken met professionele verhuurders over een veel langere periode. De zoektocht naar de balans daartussen is bij iedereen aanwezig. Afhankelijk van de achtergronden zie je waar die heen gaat.

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

Wij zijn benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement.

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

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

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

De heer Monasch (PvdA):

Ik dacht dat ik daar aan het begin van mijn betoog al voldoende op ingegaan was, maar ik herhaal het graag. GroenLinks ziet dit puur als een crisismaatregel. Voor de Partij van de Arbeid geldt dat niet. Het speelt zeker mee dat we in een crisissituatie zitten, maar we kijken ook hoe we ruimte kunnen geven om met een soort smeerolie in de huurwoningmarkt te werken. Het kan best zijn dat er op een gegeven moment in de breedte van Nederland geen crisis meer is, maar dat het in een bepaald gebied van Nederland -- ik denk aan een krimpgebied -- nog steeds buitengewoon moeilijk is om je huis te verkopen. Zouden we dan moeten zeggen dat we deze ruimte niet meer geven, omdat er in Nederland geen crisis meer is? Zou de maatregel dan ineens niet meer van

toepassing zijn in een gebied als Groningen of Zeeland? Ik kijk naar mijn Groningse collega Van Dekken en collega De Vries uit Zeeland. Zou de regel daar ineens niet meer van toepassing zijn omdat in grote delen van Nederland de crisis is opgelost? Ik wil graag de ruimte handhaven om maatwerk te kunnen verlenen aan kopers die op dat moment moeilijk hun oude huis kunnen verkopen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat sluit mijn amendement ook niet uit. Als we vinden dat we deze maatregel moeten doorzetten, kunnen we daartoe besluiten op het moment dat de Kamer erover discussieert. Het gaat om het punt van misbruik. Als we de maatregel structureel invoeren, zou het ertoe kunnen leiden dat verhuurders hem gaan misbruiken om huurders met minder bescherming te kunnen aannemen. Wat vindt de Partij van de Arbeid daarvan? Als je de maatregel te lang gebruikt, kan het ertoe leiden dat er steeds meer huurders komen wier rechten zijn uitgehold. Ik heb eerder de vergelijking getrokken met de uitzendbranche. Vandaar mijn amendement voor de horizonbepaling.

De heer Monasch (PvdA):

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