

Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen) (35578).**

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van het wetsvoorstel 35578, Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet. Wij zijn toe aan het antwoord van de regering in eerste termijn.

De beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.



Minister Ollongren:

Voorzitter, dank. Dank ook aan alle woordvoerders, de sprekers van vanochtend. Dank ook voor het op deze wijze organiseren van het debat. Daarmee kunnen we het wetsvoorstel behandelen dat in de Tweede Kamer bij het Belastingplan is behandeld, en kunnen we ook breder praten over het belangrijke onderwerp wonen. De meeste woordvoerders hebben ook heel breed hun vragen gesteld. Ik wil het daarom zo indelen dat ik begin met een korte inleiding, zoals iedereen dat eigenlijk heeft gedaan, om gewoon te spreken over wonen en woningbouw. Daarna kom ik op alle vragen die gaan over het bouwen van woningen, daarna op de vragen die gaan over de betaalbaarheid meer algemeen, en tot slot kom ik dan op het wetsvoorstel dat we vandaag behandelen, het wetsvoorstel over de huurverlaging.

Inleidend, de bredere context. Ik zei al dat velen daar vanochtend bij stil hebben gestaan. Velen hebben ook gezegd dat we nu in een andere tijd leven. Dat klopt. Ik heb als minister in de afgelopen ruim drie jaar zelf gezien hoe het tij is veranderd. Het vorige kabinet kwam uit de economische crisis. Het beleid was erg gericht op de financiële kant, bezuinigingen, hervormingen. We weten nu dat we eigenlijk het woningtekort gecreëerd hebben in die crisis, omdat toen alles stilviel, ook de woningbouw. Nu is het compleet anders. Er ligt een hele grote opgave voor ons. Mijn uitgangspunt als minister verantwoordelijk voor wonen is dat iedereen in Nederland prettig en passend moet kunnen wonen. Dat betekent dat het huis betaalbaar moet zijn en dat de omgeving, de leefbaarheid, de veiligheid goed moeten zijn. Daar is eigenlijk alles wat ik doe op gericht. Daar past ook het wetsvoorstel bij dat ik straks met u wil behandelen.

Het gaat dus over de beschikbaarheid van woningen. Dat kan alleen maar door te zorgen dat er wordt gebouwd. Maar dat kan ook alleen maar doordat wij als bestuurders onder elkaar goed samenwerken. Ik kom daar straks op terug, ook naar aanleiding van wat de heer Crone en anderen hebben

gezegd. Goed besturen is dus ook een belangrijk onderdeel van dat beleid evenals, inderdaad, het betaalbaar houden voor de mensen. Ik zie dat wij in dit kabinet de draai hebben gemaakt naar deze werkelijkheid.

Ik wil u ook meenemen in wat ik heb kunnen doen. Sommige leden hebben daarnaar gevraagd. Als ik zo hoor wat er vanochtend gezegd is, merk ik dat de verschillende verkiezingsprogramma's een beetje doorklinken in de inbreng van deze en gene. Dat begrijp ik ook heel goed. Ik probeer te zorgen dat er voor een volgend kabinet al logische vervolgstappen klaarliggen, dus dat een volgend kabinet niet opnieuw moet beginnen, maar dat de volgende coalitie, natuurlijk op basis van eigen keuzes, kan voortbouwen op wat er al ligt, bijvoorbeeld als het gaat over de investeringsruimte voor de woningbouwcorporaties. We weten nu al heel veel op dat punt. We weten wat de langetermijneffecten zijn. Dat helpt hopelijk de partijen nu al, maar dat helpt hopelijk ook de formerende partijen straks om de goede afspraken te maken.

De lessen uit de vorige crisis zijn dus dat je in een crisis door moet bouwen en dat je de bouw niet mag laten stilvallen. Dat weet ik heel goed. Daarom hebben we ervoor gezorgd dat we op allerlei manieren kunnen doorbouwen, ook in economisch slechtere tijden. Dat doen we onder andere via het geld in de Woningbouwimpuls, via de heffingsvermindering in de verhuurderheffing en via zorgen voor huisvesting voor kwetsbare groepen. Woningen bouwen kan een kabinet niet, dat doen uiteindelijk andere partijen. Maar je kunt als kabinet wel zorgen dat alles gereedstaat voor de partijen die dat moeten doen. Dus dat de plancapaciteit voldoende is, dat er voldoende kennis en ambtelijke capaciteit is en dat er in de sector zelf voldoende innovatie en kennis is en ook voldoende mogelijkheden om heen te werken om de belemmeringen die er nou eenmaal zijn. En dus ook — dat is echt een heel belangrijk onderdeel hiervan — dat er bestuurlijke afspraken worden gemaakt, steeds weer. Want alleen met een gezamenlijke inzet van het kabinet, maar ook van de decentrale overheden, de investeerders, de corporaties en de bouwers worden er ook echt woningen gebouwd.

De heer Rietkerk zei: misschien moeten we ook op nationaal niveau zo'n overleg hebben. Heel veel van de overleggen zijn decentraal, bijvoorbeeld op het niveau van de landsteden als het gaat over infrastructuur en woningbouw of op het niveau van bepaalde stedelijke groeperingen als we praten over de woondeals. Maar ik overleg ook op nationaal niveau. Ik ben begonnen met de Nationale woonagenda. Er zijn de woningbouwallianties. In sommige constructen praat je vooral met andere bestuurders, maar heel vaak probeer je ook — dat is in de woningbouwallianties het geval — om behalve VNG en IPO ook Bouwend Nederland, Aedes of de Woonbond erbij te halen. Dat soort overleggen gebruik ik juist heel veel om te zorgen dat we afspraken met elkaar maken en dat we door kunnen gaan met dat bouwen.

Dat is ook nodig, want in de komende tien jaar moeten er in ieder geval 845.000 nieuwe woningen bij komen. De bouwrecords van de afgelopen twee jaar geven goede moed: 75.000 en 84.000. Dat was wel precorona en pre deze economische vooruitzichten. Maar zelfs met het halen van die aantallen moet ik er echt bij de provincies op aandringen dat de plancapaciteit omhoog moet en bij gemeenten dat ze daar waar het kan, sneller moeten proberen te bouwen.

Bovendien moeten vertragingen, die zich ook gewoon voordoen, vanwege pfas, vanwege stikstof, weggewerkt worden en voorkomen worden als het enigszins kan om te voorkomen dat het stukt.

Ik denk dat we de lessen uit het verleden goed hebben geleerd. We hebben de koers van het woningbouwbeleid gewijzigd. We zijn het eens dat bezuinigingen en een zich terugtrekkende rijksoverheid niet helpen om die woningbouwproductie op peil te houden en, sterker nog, dat dat in het verleden heeft geleid tot het inzakken van de woningbouw. We hebben dus ook te maken met inhaalwoningbouw. Ook de demografische ontwikkelingen vragen gewoon om meer woningen. Ik ben daar eerlijk gezegd — ik zou bijna zeggen dag en nacht, maar dat is niet helemaal waar, want er zijn ook nog een paar uurtjes slaap nodig — of in elk geval volop mee bezig, met het versnellen van die plannen, met het aanjagen van de investeringen die nodig zijn, met het wegnemen van belemmeringen en met het overleggen met al die partijen.

Die planvorming, die realisatie, die Nationale woonagenda en dat overleg met die koepels en ook met de wethouders en gedeputeerden zelf zijn allemaal nodig om voortgang te creëren. Over die voortgang rapporteer ik met enige regelmaat aan de Tweede Kamer. U kent ook in deze Kamer de gebiedsspecifieke woondeals. Dat betreft de regio's waar de problematiek het meest urgent is. Ik heb nu veertien grootschalige locaties voor woningbouw — verspreid over het hele land, zeg ik erbij — waar concrete afspraken over woningbouw ook gekoppeld zijn aan bereikbaarheidsoplossingen. Want het gaat zelden om alleen woningbouw. Het gaat vaak ook over bereikbaarheid. Vandaar dat ik in nauwe samenwerking met mijn collega's van IenW ook afspraken maak over het MIRT en de middelen die daaruit kunnen worden ingezet.

Dit was eigenlijk allemaal nog bedoeld als een antwoord op de vraag van de heer Rietkerk. Er is niet één groot overleg, maar er zijn wel vele overleggen die deels ook heel groot zijn. Die zijn ook gestructureerd, want je moet daar ook met elkaar af en toe de peilstok insteken en kijken of iedereen zich aan de afspraken houdt en of je nog een beetje moet bijbuigen.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik dank de minister voor de toelichting op de overleggen die er de laatste jaren zijn geweest. Vanwege de urgentie om die woningbouwprogrammering op gang te brengen toch de vraag of er niet aanvullend op die overleggen, dus primair met de Woonbond, met Aedes en met Eigen Huis, een doorzettingsoverleg nodig is met de minister bij een nationale woningbouwopgave, met de gedeputeerde bij een provinciale woningbouwopgave en met de wethouders bij een lokale woningbouwopgave. Mijn vraag gaat over een woningbouwberaad analoog aan het veiligheidsberaad, dat u voorziet, waar degenen zitten die ertoe doen en die ook door kunnen zetten. Kunt u reageren op mijn vraag of dat aanvullend niet nodig is om tempo te maken? Dus geen extra bureaucratie, geen extra papier. U kunt het de komende weken regelen door dit te organiseren.

Minister Ollongren:

Ik hoorde de heer Rietkerk dit al suggereren in de eerste termijn. Ik heb echt nagedacht, want als het zou helpen,

zou ik het morgen doen. Want ik geloof wel dat dit een manier is: je moet met elkaar praten en zoeken naar een oplossing. Het is geen praten om het praten, maar praten om tot een acceptabele oplossing te komen. Toen vroeg ik mij af of het zin zou hebben om dat op het nationale niveau te tillen. Wat goed werkt — we hebben dat gezien bij de woningbouw bij Valkenburg — is dit: als bepaalde bestuurslagen er niet uitkomen, heeft het zeker toegevoegde waarde dat het Rijk, BZK, de minister zich ermee gaan bemoeien en het een bepaalde kant op proberen te wegen. Aangezien een wethouder of gedeputeerde er niet uitkomt, kunnen zij voorstellen om het op een bepaalde manier te doen en desnoods een aanwijzing geven om dat te realiseren. Dat heeft bijvoorbeeld bij Valkenburg goed gewerkt.

Gelukkig hoeft het in heel veel gevallen niet zo ver te komen, omdat de verschillende overheden er samen in goed overleg gewoon uitkomen. Zie bijvoorbeeld de woondeals die getekend zijn, waar zowel provincies als gemeenten bij betrokken zijn. In dat overleg gebeurt eigenlijk wat de heer Rietkerk schetst. Alleen: als ik praat met, laten we zeggen, de regio Utrecht over de woningbouw aldaar, over de plancapaciteit van de provincie, die eerst echt niet op orde was, over de realisatie van de kant van de verschillende gemeenten, die in mijn beleving ook echt te laag was, en je constateert dat je wel op de gewenste plancapaciteit en het gewenste aantal opgeleverde woningen zit, dan kan ik dat het beste met Utrecht en de daarbij betrokken bestuurders doen. Daar heb ik op zich de andere bestuurders niet ook bij nodig. Dat kan dus vrij gericht gebeuren. Dat is de manier waarop ik het nu doe. Het veiligheidsberaad is natuurlijk een aansprekend iets, maar ik denk dat ze daar over het algemeen hetzelfde doel hebben: op het moment dat er een probleem is in één veiligheidsregio, komt ook niet het hele veiligheidsberaad bij elkaar.

De heer Rietkerk (CDA):

In deze Kamer hoort u dat het een nationaal urgent probleem is dat we delen. Dus het is niet in één regio een probleem, maar in heel het land. Vandaar toch de vraag. Ik heb geen vraag gesteld over de woondeals, want die ken ik. Maar ik zie dat er in heel Nederland, juist tussen die woondeals en de regio's daaromheen — Zeeland, Limburg, Noord-oost-Nederland, waar niet allemaal woondeals zijn — aanleiding is om die bij elkaar te brengen, om juist die urgente nationale opgave een plek te geven. Het gaat dus om het agenderen aanvullend op datgene wat u zegt. Want het mooiste is natuurlijk dat het in de regio gebeurt en dat het op een normale wijze gebeurt. Maar u geeft zelf ook aan: er moeten 845.000 woningen gebouwd worden. Zie hier een nogal urgent vraagstuk. Dat delen we dus. En dan toch nog de vraag — anders kom ik daar in tweede termijn op terug — of er niet aanvullend, gelet op de honderdduizenden woningen die nodig zijn, ook buiten die woondeals en al die overleggen, een paar keer een Nationaal woningbouwberaad onder uw leiding nodig is om te zeggen: we gaat dat met elkaar oppakken en doorzetten.

Minister Ollongren:

Ik voel me gesterkt door wat het CDA voorstelt. Nogmaals, ik sta daar ook helemaal niet negatief tegenover. Ik probeer me alleen voor te stellen wat het nog toevoegt aan datgene wat we al hebben aan overleggen. Ik geloof dat de urgentie bij iedereen gevoeld wordt en heel hoog is. Ik geloof ook

dat de plannen die er liggen met de woondeals en de afspraken die we gemaakt hebben — nogmaals: de woona-genda is nationaal, dus dat geeft ook het beeld, waarbij ik ook nog eens periodiek rapporteer aan de Kamer — aange-ven dat ik de noodzaak ervaar om te weten of we wel op koers liggen. Dit jaar zul je zien dat het waarschijnlijk wat lastiger zal zijn om op koers te blijven, wat deels ligt aan de stikstofproblematiek en deels aan corona. Aan beide wordt nu heel hard gewerkt. Maar ik neem het voorstel van de heer Rietkerk nogmaals in overweging om te kijken of ik het nog kan concretiseren.

De heer Crone (PvdA):

Nu de bal zo mooi op de stip ligt, wil ik hem nog een stukje verder duwen. De minister reageert positief op het idee, maar de vergelijking met het veiligheidsberaad is ook wel aardig, want ik ben bij de oprichting betrokken geweest. Eerst had je nog geen nationale politie en geen veiligheids-regio's en het had geeneens een wettelijke status. Maar omdat die burgemeesters toch bij elkaar wilden komen — ik was er eentje van — wilde je laten zien dat je je klus goed had geklaard. En je ging natuurlijk ook klagen dat er meer geld uit Den Haag moest komen. Dus het feit dat je ze bij elkaar haalt, voegt iets toe aan die regionale verantwoorde-lijkheid, waar u gelijk in heeft. Dat management by speech, management by samenwerking, is het Nederlandse model. U hoeft niet eens voorzitter te zijn. Wie weet niet dat Hubert Bruls de voorzitter is? Maar minister Ferd komt altijd, want hij weet: daar gebeurt het. Ze gaan u dus uitnodigen om ook wat van u los te krijgen. Maar omgekeerd zult u zeggen: ik wil er altijd bij zitten, want hier gebeurt het. Dan komt de optelsom waar de heer Rietkerk over spreekt. Daar is de optelsom en dan wil niemand horen: ja, maar Friesland of Amsterdam heeft dit te weinig gedaan. Ik zou zeggen dat dat management met gezag, zonder bevoegdheden en nieuwe structuren, volgende week al kan komen met al die wethouders. U kijkt mij zo enthousiast aan; volgens mij hebben we een deal.

Minister Ollongren:

We doen het tegenwoordig natuurlijk allemaal online, maar nog los daarvan: het maakt het misschien nog makkelijker. Mijn punt is meer: wat voegt het toe ten opzichte van wat er al is? Wij zijn allemaal drukbezette mensen. En wie moet ik er precies voor uitnodigen? Dat is natuurlijk het verschil tussen het Veiligheidsberaad en dit nationale gremium dat je dan bijeen zou roepen. Daar zitten de voorzitters van de veiligheidsregio's. Met wie heb ik hier te maken? Ja, de commissarissen van de Koning, maar die gaan er niet over, althans niet helemaal. Er is een gedeputeerde die daarover gaat. De provincie is zeker een relevante entiteit, want die bepaalt de plancapaciteit. Maar je hebt ook de gemeenten nodig, want die zorgen uiteindelijk voor de bouw. Die heb-ben de plannen en de woonakkoorden. Ik heb dus wel veel mensen nodig op mijn schermje op dat moment. Nog-maals, mijn positieve grondhouding staat rechttoerechtdaars, maar de vragen die ik heb, zijn nog niet helemaal opgelost.

De heer Crone (PvdA):

Ik zou in het verlengde van de NOVI gewoon beginnen met de mensen die de povi's en de grovi's hebben gemaakt, oftewel de provinciale ontwikkelingsvisies en de gemeente-lijke visies. U zegt dan: Friesland, ik wil er één hebben. Die

vechten dan zelf uit wie het is. Vermoedelijk zal dat Leeu-warden zijn, maar dat krijgt heus wel Heerenveen in zijn nek als dat te veel voor zijn eigen belang opkomt. Dat geven en nemen van dat proces is dus heel efficiënt. Er is geen wettelijke grondslag nodig, want ik geloof dat het Veilig-heidsberaad pas sinds één of twee maanden een wettelijke grondslag heeft. Dat was een overleg dat gewoon gebeurde, omdat wij het als toenmalige veiligheidsvoorzitters nodig vonden. Toen Ferd erbij kwam, moest het natuurlijk allemaal nog mooier worden. Ik bedoel Grapperhaus. Die wettelijke grondslag moest dus pas later komen. Het was zo effectief. Nogmaals, ik kom hier in tweede termijn op terug, maar ik hoop echt dat u in de tweede termijn zegt: volgende week is de eerste vergadering.

Minister Ollongren:

Ha, ha, ha. Sorry. Dank voor de aansporing van beide heren. Ik dacht dat er toch al wat langer een wet op de veiligheids-regio's bestond overigens. Maar goed, dat moet u aan col-lega Grapperhaus vragen. Nogmaals, ik ga nadenken over hoe het nog iets toe kan voegen.

De heer Van Hattem (PVV):

In tegenstelling tot een aansporing geven wil ik toch even op de rem trappen, nu ik hier hoor wat er allemaal gewis-seld wordt en dat de minister een positieve grondhouding heeft om een dergelijk beraad op te tuigen. Het nadeel van zo'n beraad is namelijk dat we nog meer bestuurlijke drukte in Nederland krijgen. Dat ten eerste. Ten tweede, de democratische controle daarop is ook geheel beperkt en misschien zelfs geheel afwezig, want zo'n veiligheidsberaad legt ook geen directe verantwoording af aan de volksverte-genwoordigingen. Het is ook grotendeels niet openbaar. Mijn vraag is dus eigenlijk: hoe ziet de minister dit dan ten aanzien van de bestuurlijke drukte en het risico op een democratisch tekort dat daardoor ontstaat? Dit wordt nu heel enthousiast allemaal omarmd, maar laten we ook niet te hard van stapel lopen.

Minister Ollongren:

Over een democratisch tekort maak ik me iets minder zor-gen. Ook voor het Veiligheidsberaad is dat wel geregeld. De voorzitters van de veiligheidsregio's kunnen wel degelijk verantwoording afleggen, ook aan andere raden dan hun eigen raad. Ik denk dat er ook in de overleggen die ik heb voor zo'n woondeal, niet een directe democratische controle is, maar altijd een indirecte, want er is democratische con-trole op de wethouders en op de gedeputeerden. Die moe-ten daarover ook gewoon verantwoording afleggen aan de Staten of aan de gemeenteraad en dat moet ik doen aan het parlement. Die democratische controle is dus niet direct mijn zorg. De bestuurlijke drukte is dat wel. Dat is ook pre-cies de reden waarom ik net tegen de heer Rietkerk en de heer Crone zei: laat me dan even doordenken hoe dit echt iets toevoegt waarvan ook de andere betrokkenen zullen zeggen dat het helpt om in die woningbouw te versnellen.

De heer Van Hattem (PVV):

Daar zit wat mij betreft toch wel een zorgpunt in. De minister zegt dat het indirecte democratische controle is, maar we gaan steeds meer van zulk soort overleggen krij-gen in de sfeer van indirecte democratische controle.

Daarmee wordt toch een stuk democratisch tekort gecreëerd, want de directe democratische controle, het directe overleg met de volksvertegenwoordiging, wordt er toch een stukje tussenuit gehaald. Ik wil meegeven dat dat wat mij betreft toch wel een zorgpunt is.

Minister Ollongren:

Dat zorgpunt begrijp ik ook wel en daarom vind ik het belangrijk om te benadrukken dat er bij die woningbouw verantwoordelijkheden liggen bij gemeenten, bij provincies en bij het Rijk en dat je er dus echt samen uit moet zien te komen, juist ook om de reden die de heer Van Hattem noemt, namelijk de verantwoording daarover. Het is gewoon de taak van wethouders Wonen om de afspraken te maken om woningbouw in hun gemeente te realiseren en om daar verantwoording over af te leggen. Daarom hecht ik zo aan die samenwerking. Ik wil in de positie komen dat we er samen uit komen en dat we samen tot goede oplossingen komen. Als het echt niet anders kan, dan kan het niet anders, maar ik wil liever niet in de positie komen dat ik andere democratisch gekozen organen overrule, zoals gemeenteraden en Provinciale Staten.

De heer Pijlman (D66):

De minister heeft gezegd: ik ga de suggesties van de heer Rietkerk overdenken. Misschien voegt het volgende iets toe. Als u dit hoofdstukje over de governance nu overziet, zegt u dan eigenlijk ook tegen ons: ik ga het overdenken, maar feitelijk vind ik dat ik genoeg mogelijkheden heb om het los te krijgen waar het vastgelopen is?

Minister Ollongren:

Ik ging hiernaartoe met het beeld dat ik daar genoeg mogelijkheden voor heb. Ik heb ook veel overleggen, ook omdat we in dit land veel regio's en veel stedelijke regio's hebben en omdat er veel partijen betrokken zijn bij de woningbouw. Maar wat de heer Rietkerk zojuist in zijn interruptie expliciteerde en ook wel hieraan toevoegde, is: als je allemaal kijkt naar het hele palet, dus eigenlijk naar alle plannen voor het hele land, zodat je het geheel in beeld krijgt — dus niet alleen voor je eigen regio — dan is dat misschien een aansporing om net even dat stapje extra te zetten. Om die reden wil ik het toch overwegen.

De heer Pijlman (D66):

Dat is ook buitengewoon verstandig, denk ik. Het gaat mij erom of u vindt dat u in die overleggen genoeg doorzettingsmacht hebt, zoals bij Valkenburg, wat u terecht noemde, of in Amsterdam, dat vanochtend is genoemd, om ook een proces los te trekken en te zeggen: jongens, nu heeft het lang genoeg geduurd, we doen het zo.

Minister Ollongren:

Ik kom daar straks nog op terug, want er zijn ook specifieke vragen over gesteld. Ik heb in de afgelopen jaren gemerkt dat een paar dingen belangrijk zijn. Een: openstaan voor dat overleg en om dan ook goed te luisteren naar de wensen, want het kan soms ook gaan om wet- en regelgeving die in de weg zit. Twee: wat erg helpt, vorig jaar hebben we bij Prinsjesdag, nadat de coalitie daarover had overlegd, 2 miljard euro beschikbaar gesteld; 1 miljard voor de

woningbouwcorporaties en 1 miljard voor de woningbouwimpuls. Dan heb je ook geld. Dat maakt wel verschil.

Ten derde: het gezag dat de minister en het ministerie met zich meebrengt in dat soort overleggen, speelt wel degelijk een rol, dat onderken ik zeker. Dat is ook waarom je met zowel financiële middelen als wet- en regelgeving als bestuurlijke overleggen en overtuigingskracht echt een heel eind kunt komen.

De heer Pijlman (D66):

Dat is toch nog geen antwoord op mijn vraag. De vraag is: vindt u zelf, als u het hele palet overziet, en dat schetst u en u voegt die suggestie nog toe, dat u daarmee ook genoeg doorzettingsmacht hebt, als minister verantwoordelijk voor bouwen en wonen?

Minister Ollongren:

Ja, maar ik definieer doorzettingsmacht op verschillende manieren. Ik denk niet dat meer bevoegdheden aan mijn kant, wat per definitie minder bevoegdheden aan de andere kant oplevert, nodig zijn. We zijn ook bezig om te kijken of het Rijk meer als grondontwikkelaar mee kan doen, dus als grondontwikkelaar, omdat het Rijk al eigenaar is van bepaalde grond. Dan zit je ook weer anders aan zo'n tafel dan wanneer je dat niet hebt. Er zijn echt wel manieren om het nog te verbeteren, maar in essentie ligt het niet per se aan de bevoegdheidsverdeling zoals die nu is. Volgens mij kunnen we daarmee goed uit de voeten. Maar het vereist een hele actieve houding.

Voorzitter. Dit was nog bij wijze van inleiding. Ik maak dat even af, om daarna door te gaan over de woningbouw, waar we al een beetje mee zijn begonnen. Ik noemde al even het aanjagen van investeringen en die twee keer 1 miljard. Dat ene miljard is inmiddels veel meer geworden, omdat de woningbouwcorporaties heel ruim hebben ingeschreven op die korting op de verhuurderheffing. De woningbouwcorporaties hebben met mij afgesproken om de komende vijf jaar 150.000 extra woningen te bouwen. Zij krijgen daarvoor korting op de verhuurderheffing. Daarover hebben wij een akkoord bereikt; Aedes, VNG en ik. Daar ben ik heel blij mee. Dat is ook hard nodig, maar het is wel heel goed dat dat gelukt is.

De woningbouwimpuls heb ik al genoemd. De eerste tranche was natuurlijk heel succesvol: 350 miljoen, 51.000 extra woningen, waarvan 65% betaalbare woningen. De tweede tranche komt eraan. Ik hoor van iedereen dat er weer fors is ingediend. Wij hebben als BZK de gemeenten ook echt geholpen met hun aanvragen, zodat de commissie die daarover oordeelt, over kwalitatief goede aanvragen zal beschikken, maar wat de uitkomst is weet ik nog niet.

De ChristenUnie vroeg nog hoe we komen tot een betaalbare transitie. Dat is ook door sommigen vanochtend genoemd. Ik heb in de Tweede Kamer overlegd en uiteindelijk een afspraak gemaakt met GroenLinks en de Partij van de Arbeid, en daar ben ik heel blij mee, dat we een Volkshuisvestingsfonds van 450 miljoen kunnen aankondigen. Dat is helemaal gericht op de leefbaarheid en verduurzaming in kwetsbare gebieden, vaak de slechtste delen van de woningvoorraad, waar echt vernieuwing nodig is. Dat helpt niet alleen voor de woningen zelf, maar ook voor de

hele leefbaarheid en de veiligheid in deze wijken. Het is heel mooi dat dat gebeurt is. Ik meen ook gehoord te hebben dat ook andere partijen dit een mooie stap vinden.

Ik noemde al even stikstof en corona. Voor stikstof hebben we ook extra middelen beschikbaar gesteld. Collega Schouten is volop bezig met de wet, die ook de woningbouw weer beter mogelijk moet maken. Ik heb nog iets niet genoemd wat we wel uitwerken. Stel dat de coronacrisis onverhoopt ook nog een economische recessie met zich meebrengt, ook volgend jaar, dan moeten we al een garantieregeling uitwerken die we kunnen inzetten als de boel stil zou vallen en er niet zou worden ingeschreven op plannen van ontwikkelaars. Dus, kortom, we hebben alle lessen van de vorige crisis ter harte genomen. Ik zal straks de vragen over de betaalbaarheid beantwoorden. Het is cruciaal dat de woningen betaalbaar moeten zijn en dat er ook voldoende betaalbare woningen moeten worden gebouwd als we bouwen. Dat we de bestaande voorraad zo goed mogelijk gebruiken, zo eerlijk mogelijk verdelen en ook betaalbaar houden, is zeker ook onderdeel van dat beleid.

Zonet heb ik wat gezegd over de starters in de koopsector, voor wie we de overdrachtsbelasting hebben kunnen verlagen. Ik doe tal van maatregelen: de WOZ gaat minder zwaar meetellen in het woningwaarderingssysteem, de huursomstijging is sinds dit jaar inflatievolgend, de maximale inkomensgrenzen voor huurtoeslag zijn sinds dit jaar vervallen. Dit laatste is een heel belangrijk punt. Ik heb aangekondigd dat het voor gemeenten mogelijk wordt om een opkoopbescherming in te voeren en we gaan de stijging van de huurprijzen in de gereguleerde én de vrije sector maximeren tot inflatie plus 1%. Ik noemde ook al even de flexibele huisvesting voor bepaalde kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders en andere mensen. Dit gaat om 50 miljoen. En verder is er het voorstel waar we zo over spreken. Er is heel veel gebeurd en er staat ook nog heel veel op de rol om te doen.

Dan nog een aantal specifieke vragen over de bouw. Ik begin even met de vraag van de heer Rietkerk die vroeg waarom er niet meteen integraal naar de Lelylijn wordt gekeken. Vanaf het begin van deze kabinetsperiode heb ik samen opgetrokken met de twee collega's van IenW, want we hebben gezegd dat infra en woningbouw hand in hand moeten gaan. We moeten in samenhang kijken naar besluiten over infrastructuur en besluiten over woningbouwcorporaties. Die integrale benadering willen we juist ook voor de Lelylijn aanwenden. De extra mogelijkheden die die lijn zou bieden voor woningbouw maken de benodigde investering in bereikbaarheid helaas nog niet direct rendabel, want daarvoor zou er ook extra werkgelegenheid langs de lijn moeten komen. Dat wordt onderzocht. Er loopt een onderzoek waarin de werkgelegenheid wordt meegenomen. Dit wordt uitgevoerd door de collega's van IenW. Met die integraliteit ben ik het zeer eens en dat zou ik ook graag willen onderstrepen.

De heer Pijlman vroeg of we nog meer kunnen werken met transformatie van kantoren door ze geschikt te maken voor woningbouw. Dat kan zeker. We hebben vorig jaar al 12.500 woningen gecreëerd door transformatie van bestaande gebouwen, niet allemaal kantoren, want het kunnen ook winkels of scholen zijn. Een groot deel — ik geloof bijna de helft — wordt gerealiseerd in voormalige kantoorgebouwen.

Ik verwacht dat door de coronacrisis dit nog actueler zou kunnen worden en misschien nog meer mogelijkheden zou kunnen bieden. In het Expertteam Woningbouw hebben we op dit punt veel expertise, ook bij de provincies trouwens. Ik raad gemeenten altijd echt aan om een beroep op die expertise te doen. We hebben daarvoor ook extra geld beschikbaar gesteld voor volgend jaar. We hadden al een transformatiefaciliteit van 38 miljoen en daar komt nog 20 miljoen bij voor volgend jaar om die transformatie makkelijker te maken.

De heer Rietkerk vroeg naar het binnenstedelijk bouwen. Hij zei: binnenstedelijk bouwen is duurder. Dat is best een ingewikkeld vraagstuk. Grondexploitatiekosten zijn bij binnenstedelijk bouwen gemiddeld hoger, vooral de grondverwervingskosten en de plan- en proceskosten. Daar staat een hogere grondopbrengst op binnenstedelijke locaties tegenover. De winstmarges op binnenstedelijke locaties liggen over het algemeen wat lager dan bij de uitleglocaties, maar er zijn wel positieve businesscases mogelijk. En bij binnenstedelijke locaties heb je het voordeel dat je veelal kunt aansluiten bij voorzieningen en infrastructuur, terwijl die bij de uitleglocaties nog moeten worden aangelegd. Het is een beetje plus en min. Tegenover de hoge kosten van binnenstedelijk bouwen staan ook weer voordelen. Ik denk toch dat het verstandig blijft om dat steeds van geval tot geval te bekijken.

De corporaties. Ik zei er al iets over. Ik geloof dat de heer Rietkerk ernaar vroeg. In de grote inventarisatie die wij hebben gedaan en die voor de zomer naar de Kamer is gegaan, hebben we heel helder moeten constateren dat de corporaties te weinig middelen hebben voor hun opgave als je kijkt tussen nu en 2035. Op dit moment hebben ze nog investeringsruimte. Dat zien we ook, want ze investeren gelukkig nog volop. Die 150.000 woningen komen er ook aan, mede dankzij de heffingsvermindering. Maar deze inventarisatie laat zien dat bij een volgende formatie een volgend kabinet echt fundamentele keuzes zal moeten maken. Ik hoorde de heer Rietkerk zeggen hoe het CDA erin zit. Dat was me ook opgevallen in het verkiezingsprogramma van het CDA. Ik geloof dat heel veel partijen daar opvattingen over hebben. Ik ben in ieder geval blij dat het er ligt, want daar kan een formatie niet omheen, zal ik maar zeggen.

De heer Kox (SP):

Even voor mijn verduidelijking. Ik kan niet alles volgen, want de politiek is tegenwoordig zo'n roerig bedrijf. Ik dacht dat de partij van de minister afgelopen zondag besloten heeft om de verhuurderheffing niet te gaan halveren, maar om die helemaal te schrappen. Ik weet niet of u tijd had om bij het congres te zijn. U was aan het zoeken naar partijen als het CDA, maar uw eigen partij is nu ook van die richting geworden.

Minister Ollongren:

Zeker, maar ik sta hier als minister in het kabinet van een coalitie. Daarom zei ik: iedereen heeft daar in zijn verkiezingsprogramma opvattingen over. De een schrapt hem en er zijn ook partijen die zeggen: misschien moeten we hem overeind houden, want als instrument werkt het goed. Maar daarmee ligt het hoe dan ook op tafel, bij welke partijen er ook gaan formeren. En dat lijkt mij heel goed.

De heer **Kox** (SP):

Natuurlijk is de minister de minister van de regering. Maar de minister van de regering is niet ontevreden met het feit dat we in de richting evolueren dat de verhuurderheffing iets wordt voor het museum?

Minister **Ollongren**:

Ik weet niet welk museum de heer Kox hiervoor in gedachten heeft, maar ik snap wat hij bedoelt.

De heer **Kox** (SP):

Het museum van de mislukte plannen.

Minister **Ollongren**:

Oké. De heer Crone zei net dat de verhuurderheffing destijds is ingevoerd als crisismaatregel. Misschien had het gewoon een crisismaatregel moeten blijven. Eén ding staat voor mij als een paal boven water. Je kunt niet doorgaan met de verhuurderheffing en verwachten dat de woningbouwcorporaties voldoende investeren voor voldoende woningbouw. Dat gaat gewoon niet.

Er waren veel vragen van de heer Rietkerk in dit blokje. Hij had het over een investeringsfonds en zei dat je andere instrumenten van ruimtelijke ordening zou moeten hebben. Het is altijd goed om na te denken over en goed te kijken naar het instrumentarium: is het voldoende? De ruimtelijke ordening, het grondbeleid, het Rijksontwikkelbedrijf — collega Knops en ik zijn daar nu mee bezig — en de bijdrage die het Rijksvastgoedbedrijf daaraan kan leveren. Ik denk dat het goed is als je kunt inzetten op specifieke locaties, waar je als Rijk zelf grond hebt en waar je afspraken kunt maken met private partijen. Dat zou echt kunnen schelen.

Ik wil sowieso in gesprek met de collega's van IenW om te kijken hoe we nog beter kunnen inspelen op basis van de plannen die er zijn, de belangrijke besluitvormingsmomenten die je ziet aankomen en de bekostigingsmomenten die daar ook bij horen. Je moet per gebied kijken hoe dat leidt tot plannen, tot een soort spoorboekje waar je mee aan het werk kunt gaan. Ik vind het een relevante vraag. Het is iets waar je steeds mee bezig moet zijn. Ik kijk dan in ieder geval naar de koppeling tussen de middelen, de woningbouwimpuls, het MIRT, het Infrafonds en andere mogelijkheden van bekostiging, en inderdaad ook ordeningsinstrumenten, zoals gezegd.

Tot slot. De heer Rietkerk zei: het is misschien toch wel erg veel Randstad en wat minder de rest van het land. Ik richt mij op de gebieden waar het nodig is. Natuurlijk zit het qua aantallen veel in de Randstad, maar zeker niet alleen in de Randstad, zeker niet. Deventer bijvoorbeeld zit in de eerste tranche van de woningbouwimpuls. Nijmegen ook. De grote aantallen zitten voornamelijk in de Randstad, maar dat is ook een beetje de verdeling van hoe wij wonen in Nederland. De instrumenten zijn er zo veel mogelijk op gericht dat het daar terecht komt waar het nodig is. En dat zijn net zo goed Zwolle, Groningen en andere steden in ons land. Bovendien, we gaan straks natuurlijk met het volkshuisvestingsfonds aan de slag. Dan is het ook interessant om te kijken naar de krimpregio's en de grensregio's, waar ook herstructureringsopgaven liggen.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Ik ben het eens met de minister dat de vier grote steden in de Randstad liggen. Laat dat duidelijk zijn. Het gaat er mij om dat er recent een rapport is gepresenteerd — daar is afgelopen weekend ook over gepubliceerd — waarin door tientallen partijen, woningbouwcorporaties en private partijen een aanbod wordt gedaan. Zij zeggen: juist buiten die vier steden — want in die steden is het heel druk en te duur, het loopt daar niet zo goed — kunnen we ruim 800.000 woningen aanbieden in de komende tien jaar. Ik vraag de minister of zij op de hoogte is van dat rapport.

Minister **Ollongren**:

Nee, naar dat rapport zal ik nog laten kijken. Dat heb ik nog niet gelezen, dus daar kan ik nog geen antwoord op geven.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Daar heb ik begrip voor, maar dan zou ik graag een korte reactie willen ontvangen als de minister kennis heeft genomen van het rapport. Dat rapport gaat nu net over noordoost-Nederland, Limburg, Zeeland en Brabant, waar zo'n 800.000 woningen worden aangeboden door corporaties en marktpartijen. Ik zou dat graag willen betrekken naast de grote opgaven in de steden, waar we het al over eens zijn.

Minister **Ollongren**:

Dat zeg ik graag toe. Zodra ik het rapport heb kunnen bestuderen, zal ik de reactie daarop naar uw Kamer sturen.

Voorzitter, dan wil ik nog een paar vragen beantwoorden die zien op het gebied van betaalbaarheid algemeen. Daarna kom ik op het wetsvoorstel.

Ik begin bij de heer Verkerk, die vroeg waar ik van droom als het gaat over het huurbeleid. Daar droom ik niet zo heel veel over; ik ben daar vooral heel hard mee aan het werk. Ik vind dat dit kabinet met recht kan zeggen dat het de betaalbaarheid van huren echt centraal heeft gezet. In het vorige onderzoek, WoON2018, blijkt dat dit geleid heeft tot een daling van huurquotes. Maar tegelijkertijd zie ik ook wel dat het woningtekort er op zichzelf toe leidt dat er extra maatregelen nodig zijn om die betaalbaarheid op orde te houden. Vandaar dat ik denk dat het belangrijk is om de betaalbaarheid voor huurders te ondersteunen met gerichte maatregelen, zodat je aandacht hebt voor zowel de huurders met de echte lage inkomens, als de lagere middeninkomens.

Ik heb in de inleiding al een paar maatregelen opgesomd, maar ik wil er nu toch nog een paar noemen, in antwoord op de vraag van de heer Verkerk. Wij laten de harde inkomensgrens in de huurtoeslag vervallen. Dat maakt natuurlijk heel veel uit; dat is al ingegaan. Daarbij gaan de mensen dus niet ineens van hier naar helemaal niks, maar komt er een gestage, veel eerlijkere daling in te zitten. De huursomstijging heb ik al genoemd. Wij gaan straks praten over huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. We hebben ook nog de cap op de WOZ. Dat gaat ook veel uitmaken. En er komt ook nog een wetsvoorstel deze kant op voor de tijdelijke huurkorting. Dus met andere woorden, betaalbaarheid: ja. Daar moet veel voor gebeuren, maar ik denk dat het kabinet heeft laten zien dat het er veel aan heeft willen doen.

De heer Pijlman vroeg of het huurprobleem niet eigenlijk toch nog een beetje op hetzelfde niveau is gebleven. Dit is een beetje een vervolg op het antwoord op de vraag van de heer Verkerk. Maar misschien is het beter om eerst de interruptie van de heer Verkerk af te wachten.

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Ik begrijp dat de minister hier misschien niet over droomt. Als zij dat niet doet, dan begrijp ik dat. Maar heeft zij er wel een visie op? Zij heeft zelf gezegd dat zij een aantal dingen zo wil achterlaten dat een nieuw kabinet gewoon verder kan gaan. Maar je wilt toch ook wat beleidslijnen uitzetten. Als ik het debat in deze Kamer goed beluister, dan zeggen eigenlijk haast alle partijen — een aantal heb ik er niet over gehoord, maar degenen die ik er wel over heb gehoord, zeggen dat — dat wij zowel in de sociale woningbouw als in de private sector de huren meer in de hand zullen moeten krijgen en dat wij er ook voor zullen moeten zorgen dat wat er van het beschikbaar inkomen aan huur betaald wordt, in een fatsoenlijke verhouding tot elkaar moet staan. Laat ik de minister dan vragen naar haar visie daarop voor de komende x-aantal jaren.

Minister **Ollongren**:

Zeker. Ik zei al dat de betaalbaarheid van de huren centraal moet staan. Dat doen we op twee manieren, namelijk door te zorgen dat er meer aanbod komt, ook aan de sociale ofwel betaalbare huurkant. Dat doen we door überhaupt afspraken te maken. Dat deden we al met het Sociaal Huurakkoord en daar komt nu de afspraak bij om de huren sowieso te matigen en beperkt te laten stijgen, namelijk inflatie plus maximaal 1%. Dit wetsvoorstel zal deze Kamer ook nog bereiken. Die maatregelen zorgen ervoor dat de huren beheersbaar blijven. Daarnaast gaat het ook over de koopkracht van mensen. Ik zou bijna zeggen dat het een ander vraagstuk is, maar we komen daar straks nog uitvoeriger over te spreken omdat daarover ook andere vragen zijn gesteld. Wat is hun inkomen eigenlijk? Hoe kun je dat verbeteren? Wat is eerlijk om van mensen te vragen die hun koopkracht misschien niet kunnen verbeteren? Het feit dat we in Nederland een sociale huurvoorraad hebben, dat we ieder jaar naar de koopkracht kijken en bijvoorbeeld dingen met de huurtoeslag kunnen doen, en het feit dat hier vandaag een wetsvoorstel wordt behandeld dat ziet op huurverlaging voor de groep die het het allermoeilijkste heeft, laat zien dat we oog hebben voor de huurder en zeker voor de huurder met de kleinste beurs.

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Dank voor uw antwoord. Ik vind het terecht dat u ook de koopkrachtontwikkeling erbij betreft. Nou is het lastig om te voorspellen wat er de komende jaren gaat gebeuren. Ik denk dat dat voor ons allemaal lastig is. Maar zou ik u toch kunnen verleiden — als ik dat woord mag gebruiken — om iets te zeggen over hoe u de relatie ziet tussen de ontwikkeling van de huren en de koopkracht? Zou u bijvoorbeeld aan de Kamer willen toezeggen dat u zich ervoor inspent dat het percentage dat mensen uitgeven aan wonen, inclusief het energieverbruik, niet gaat toenemen en dat het juist voor de lager betaalden en de middeninkomens structureel gaat afnemen, ook al is het met kleine stapjes?

Minister **Ollongren**:

Ik kom hier nog op terug. Ik wil straks nog even antwoord geven op vragen van mevrouw De Boer over aftoppingsgrenzen en hoe die zich verhouden tot wat mensen kunnen betalen. Als de heer Verkerk het goed vindt, neem ik dit daarbij mee. Ja? Mooi, dank.

Voorzitter. Dit preludeert daar een beetje op en het is nog niet het antwoord dat de heer Verkerk wil, maar ik wilde toch ook de heer Pijlman nog even antwoorden. Als je naar het grote geheel kijkt, zie je dat voor de zittende huurders de huurverhoging dit jaar onder de inflatie is gebleven. Het is belangrijk dat dat is gebeurd. We hebben ook een ibo Sociale huur. Het blijkt dat de huurtoeslag op zichzelf een efficiënt instrument is om huurders tegemoet te komen in hun woonlasten, zeker nu — ik zeg het voor de derde keer — de harde inkomensgrenzen zijn vervallen. Maar dat neemt niet weg dat, als je kijkt naar het geheel, er nog steeds een groep is die te duur woont: de dure scheefwoners. Als deze Kamer ermee instemt, gaan we daarvoor gelukkig een specifieke maatregel nemen. Ik denk dat als je alles optelt, inclusief deze maatregel, we op de goede weg zitten met de huurproblematiek.

De heer Kox heeft in het algemeen gevraagd hoeveel een huurverlaging van 1,5% in de hele sociale sector zou kosten. Dat percentage correspondeert met de verwachte inflatie voor dit jaar, want die wordt op 1,5% geschat. Een generieke huurverlaging van 1,5% zou leiden tot circa 200 miljoen huurverlaging bij de DAEB-huurwoningen van de corporaties. De inflatie van vorig jaar was 2,6%, vandaar dat de generieke huurbefriezing in dit jaar had geresulteerd in ongeveer 400 miljoen minder huuropbrengsten. De inkomenseffecten van zo'n maatregel bereiken een veel bredere groep, dus veel meer huishoudens, maar wel een veel kleinere dan in het voorstel. Dan heb je het over €4,00 per maand versus ongeveer €40,00 per maand én — de heer Kox en ik hebben daar wel vaker over gedebatteerd — een disbalans tussen de opgaven en middelen van corporaties. Die zouden namelijk verslechteren en dat zou weer leiden tot minder investeringen in duurzame woningen, leefbare wijken et cetera. Dat is het sommetje waar de heer Kox naar vroeg.

De heer **Kox** (SP):

Dank u wel voor het sommetje. Het geeft dus inderdaad aan dat voor een niet veel groter bedrag voor 90% van de huurders een maatregel getroffen kan worden. Ik vergelijk het dan met de maatregel die de minister nu voorstelt. Nog een keer: die maatregel steun ik. Maar het bedrag is niet exorbitant hoog. Het argument van de minister is dat het ook veel minder is per huishouden en dat is evident. Maar huurverhogingen gaan altijd over vijf of tien of vijftien of twee euro. De vraag van deze Kamer was of u dat middel wilde inzetten. Voor de zomer zei u dat het veels te duur was, en noemde u het ineffectief. Maar nu hebt u een maatregel die slechts voor 10% van de huurders effectief is. Voor 90% van de huurders doet u dan niks. Daarom is die rekenom toch interessant. Want ook deze rekening zou betaald kunnen worden uit een verlaging van de verhuurderheffing, zoals u dit wetsvoorstel ook betaalt. Kan de minister daar iets over zeggen? Nu de verhuurderheffing niet meer heilig is, ook niet meer voor een meerderheid van de politiek, zou dat toch een efficiënt dekkingsmiddel kunnen zijn? Dan hebben we een maatregel die snel en

meteen ingevoerd kan worden. Collega Crone had het daar ook over. En die maatregel vraagt geen bureaucratie.

Minister Ollongren:

Een deel van het debat voor de zomer ging natuurlijk over waarom die generieke maatregel er moest komen. De heer Kox was een voorstander van een generieke maatregel voor alle huurders. Ik dacht dat uiteindelijk een deel van de Kamer heeft gezegd dat je "generiek maatwerk" zou willen hebben. Ik heb die woorden "generiek maatwerk" ook niet bedacht; dat was de woordvoerder van de SGP. Het voorstel dat vandaag voorligt, is een uitwerking van dat "generieke maatwerk". Daarbij kunnen we de groep huurders — voor zover we die kunnen bereiken; ik kom daar straks nog op — voor wie het het allermoeilijkst is om de eindjes rond te krijgen, helpen met een reële korting van €40 per maand. Het is dat versus voor iedereen een hele beperkte korting. Dat staat dus nog even los van de kosten; daar moet je ook naar kijken als je dat gaat doen. Los van de kosten ging het ook over het vraagstuk van maatwerk.

De heer Kox (SP):

Voor de zuiverheid: het was niet zo dat de heer Kox het graag wilde. Een meerderheid van deze Kamer vond dat, tot drie keer toe. Collega Schalk had het voorstel van het generieke maatwerk of zo, maar hij is een minderheid in deze Kamer. Daar heeft hij overigens geen last van, want dat is hij heel z'n leven al. Maar deze Kamer zei: wij denken dat dit een effectieve maatregel is. Dus het is een grote eer dat voortdurend naar de motie verwezen wordt als die van mij, maar het is een feit dat deze Kamer dat tot drie keer toe heeft gezegd en daaraan gekoppeld heeft dat wij het huurbeleid van mevrouw de minister op dit punt afkeuren. Onze relaties zijn allemaal uitstekend, maar het zegt nogal wat dat de Kamer het beleid van de minister afkeurt. Daarom was het niet zomaar een voorstel. Het was een voorstel van deze Kamer, tot drie keer toe gedaan. De argumenten die de minister nu noemt, namelijk dat het per huurder niet zo heel veel voorstelt, zijn dan toch vreemd. Het was een wens van de Kamer, en die wens is betaalbaar als u de verhuurderheffing daarbij in zou zetten. Dus nogmaals het verzoek om te heroverwegen — we hebben nog tijd — of die maatregel in additie, aanvullend op de maatregelen die u nu treft en die u nog wilt treffen, niet heel nuttig zou kunnen zijn.

Minister Ollongren:

De motie staat echt bekend als de motie-Kox. Maar natuurlijk ben ik het helemaal met de heer Kox eens: de motie is ondertekend door meer mensen en er is ook door een meerderheid van deze Kamer vóórgestemd. Maar daarna hebben we een debat met elkaar gevoerd, waarin ik toegezegd heb op Prinsjesdag hierop terug te komen. Ik heb toen geschetst op basis waarvan ik een overweging zou maken die zou leiden tot voorstellen op Prinsjesdag. Dat was het generieke maatwerk, met aandacht voor de huurders, en wat mij betreft vooral voor de huurders die het hard nodig hebben, óf omdat ze getroffen zijn door de coronacrisis, óf omdat ze het toch al moeilijk hadden. En nogmaals, dat heeft geleid tot het voorstel voor de huurverlaging voor deze specifieke groep. De heer Kox vroeg zonet, in zijn eerste termijn, naar één specifiek aspect, namelijk

naar wat het zou kosten als je dit zou doen. Dat antwoord heb ik hem zonet gegeven.

De heer Kox (SP):

Ik ben de minister dankbaar voor dat specifieke maatwerk. Aan het begin van mijn inbreng heb ik drie complimenten gegeven. Ik geef niet vaak drie complimenten op een rij, vraag maar aan mijn vrouw. Het betreft 10% van de huurders. Het is fijn voor die 10% van de huurders — dat meen ik echt — maar 90% van de huurders heeft nog niks. De minister moet dit toch in het licht blijven zien van de uitgesproken wens van deze Kamer om voor alle huurders iets te doen. Mijn vraag is: als de minister dit niet wil doen, wat komt er dan? Ik kom straks nog terug op dit specifieke wetsvoorstel en op de huurverlaging, die ook een bepaald deel van de huurders niet betreft. Ik vind dat de minister iets te makkelijk voorbijgaat aan het feit dat deze Kamer echt iets wil. De Kamer wil dat de minister meer stappen zet en niet alleen iets doet voor 10% van de huurders; hoe goed het ook is.

Minister Ollongren:

Ik hoop — we zullen het zien — dat ik op basis van hetgeen we voor de zomer met elkaar hebben gewisseld en op basis van de kaders die ik toen heb geschetst, zo veel mogelijk, zij het niet letterlijk, de motie kan uitvoeren voor de huurders. Ik hoop in ieder geval dat ik dit zo veel mogelijk kan doen in de geest van de motie. Daar heb ik voorstellen voor gedaan. Uiteindelijk leidt dit tot het specifieke voorstel, dat ik straks wil behandelen, voor de huurverlaging voor 260.000 huurders in Nederland. Volgens mij is dit een groep waarvoor de heer Kox het belangrijk vindt dat dit gebeurt; dat zegt hij ook.

Voor het overige heb ik net een reeks maatregelen geschetst, inclusief de afspraak en de wet die nog in deze Kamer komt, dat we überhaupt de huurstijgingen gaan beperken over de hele linie, inflatie plus 1%. Het is dus niet alleen dit. Het is een palet aan voorstellen, waarvan ik nu weet dat de Tweede Kamer dit steunt. Ik hoop dat ook deze Kamer daar straks haar steun aan zal verlenen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik hoop dat de minister er straks nog op terugkomt. Ik noem nu alvast het generieke maatwerk wat dit wetsvoorstel zou zijn, omdat de discussie er al een beetje over ging. De minister zei net: ik heb iets willen doen voor specifiek deze groep huurders. Zij wil dus echt redeneren vanuit de huurders. Maar als je echt vanuit de huurders redeneert, vind ik het onbegrijpelijk dat de huurders uit de private sector buiten de boot vallen, want daar is dan geen argument voor. Gaat u daar straks nog de precieze motivering voor geven? U zegt: dit is een voorstel waarmee ik tegemoet wil komen aan de wens van de Eerste Kamer om iets te betekenen voor de huurders. Dat betekent dat je uitgaat van de positie van de huurders. Dan is wat mij betreft het verschil tussen de corporatiesector en de private sector niet uit te leggen.

Minister Ollongren:

Ik ga daar straks uitvoerig op in, als mevrouw De Boer dat goedvindt. Dat doe ik in het laatste deel als ik op dat wetsvoorstel inga.

Voorzitter, daar ben ik overigens ook bijna. Ik heb nog maar een paar vragen die onder dit onderdeel vallen, anders zou ik die straks weer vergeten.

Allereerst vroeg de heer Van Hattem van de PVV of ik bereid ben de verduurzamingseisen te laten varen ten behoeve van lagere huren. Ik zeg tegen de heer Van Hattem — dat weet hij ook — dat we bij de verduurzaming zo veel mogelijk streven naar woonlastenneutraliteit. Het is goed als huurders door verduurzaming niet alleen prettiger wonen, maar ook lagere energielasten krijgen. Ik ben natuurlijk niet van plan om de verduurzaming in de sociale sector los te laten. Dat zou ik niet in het belang van de verduurzaming en het Klimaatakkoord vinden, maar ook niet in het belang van de huurders.

De heer Van Hattem (PVV):

Dat is één kant van de medaille die de minister schetst. Ze zegt: we gaan zorgen voor lagere energierekeningen. Dat is maar ten dele waar, want daar moeten wel heel forse investeringen tegenover staan. Vorig jaar is berekend dat het dan gaat over investeringen van €50.000 per sociale huurwoning. Mijn vraag is: is dit niet disproportioneel als je ziet wat nodig is om die sector te kunnen verduurzamen? Is het dan niet veel beter om te zorgen voor betaalbare woningen in plaats van te kiezen voor veel te hoge bouwkosten, waardoor de woningen veel te duur worden? De huren moeten dan namelijk automatisch ook weer hoger worden, omdat de woningcorporaties daar meer in moeten investeren.

Minister Ollongren:

Nee, de woningcorporaties hebben drie heel belangrijke taken: zorgen dat de huren betaalbaar zijn, zorgen voor het bouwen van meer sociale huurwoningen, en zorgen voor het verduurzamen van hun voorraad en voor duurzaam bouwen in geval van nieuwbouw. Die taken zijn heel goed met elkaar te verenigen. Dat is ook in het belang van niet alleen huurders maar ons allemaal.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik hoor de minister zeggen dat het heel goed met elkaar te verenigen is. Maar dat vind ik nou juist te kort door de bocht, want er blijkt nu dat de bouwkosten heel erg hoog zijn. De verduurzaming is gewoon heel erg duur. We zien ook dat de huren de afgelopen tien jaar explosief zijn gestegen: 26% in de afgelopen tien jaar in de sociale sector. Dit heeft dus wel degelijk effect op de huurprijzen. Is de minister het dus met mij eens dat het dan te makkelijk is om te zeggen dat het allemaal heel goed samengaat? Immers, de huurprijzen stijgen de pan uit.

Minister Ollongren:

Ik kan herhalen wat ik net zei. Woonlastenneutraliteit is het uitgangspunt. Omdat woningbouwcorporaties op een grote schaal kunnen werken, kunnen zij juist vaak de kosten goed

binnen de perken houden. Nogmaals, het is ook in het belang van de huurders om wel te verduurzamen.

Voorzitter. Ik heb nog één vraag die ik wil beantwoorden voordat ik overga tot de beantwoording van de vragen over het wetsvoorstel. Dat is een vraag van mevrouw De Boer. Zij sprak over veel buitenlandse investeerders in Nederland. Op zich is dat waar.

De voorzitter:

Dat was de heer Rietkerk, begrijp ik?

Minister Ollongren:

O, sorry, excuses. Nou, dan beantwoord ik de vraag van de heer Rietkerk. Excuses.

Omdat er extra woningen nodig zijn, omdat er veel gebouwd moet worden, zijn er veel investeerders nodig. Investeerders kunnen zowel Nederlands als buitenlands zijn. Vergeleken met andere landen is het aantal nog relatief beperkt; het Verenigd Koninkrijk, bijvoorbeeld, wordt als aantrekkelijker gezien door buitenlandse investeerders. Maar het aantal buitenlandse investeerders is inderdaad toegenomen, ook in Nederland. Uiteindelijk denk ik dat we vooral moeten beoordelen of deze investeringen bijdragen aan betaalbaarheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Ik stuur daar vooral op via de route van het aanpakken van de excessen in de huurmarkt. Ik heb al genoemd het beperken van het aandeel WOZ en van de huurprijsstijging. Dat zijn allemaal manieren om te zorgen dat de betaalbaarheid voor huurders wordt geborgd. Ik meen dat we ongeveer een jaar geleden onderzoek hebben laten doen naar buitenlandse en binnenlandse investeerders. Dat zullen we blijven herhalen, om het goed in de gaten te houden.

Voorzitter. Dan nu het wetsvoorstel over de verlaging van de huren. Ik wil beginnen met een vraag van mevrouw De Boer. Zij vroeg waarom er niet is gekozen voor de huurtoeslag en schetste dat dat ook een route zou zijn geweest. Dit wetsvoorstel gaat vooral over de mensen met de grootste betaalrisico's, dus mensen die een hoge huur hebben in relatie tot hun inkomen. Zij krijgen die huurverlaging. Het is zo dat huurders die een te hoge huur hebben, helemaal niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Door deze verlaging komen zij dat wél. Het is een groep die je met de huurtoeslag nu niet kunt bereiken in het systeem. Ik wil juist op korte termijn zo veel mogelijk huurders die duur scheefwonen, wel bereiken.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dat was precies mijn vraag. Ik heb namelijk niet gesproken over een verhoging van de huurtoeslag; ik heb gesproken over een verhoging van de aftoppingsgrens. Hierdoor kun je meer huurders in aanmerking laten komen voor huurtoeslag die daar nu niet voor in aanmerking komen, namelijk de huurders waar het nu om gaat, die een huur hebben tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Want daar hebben we het over. Dat was mijn vraag: niet een verhoging van de huurtoeslag, maar het verhogen van de aftoppingsgrens.

Minister Ollongren:

Oké, dan begrijp ik mevrouw De Boer nu beter. Maar ik denk dat ook een tijdelijke verhoging van de aftoppingsgrens een minder gerichte maatregel zou zijn dan wat nu voorligt. Wat nu voorligt, is toch de meest gerichte maatregel die je kunt treffen om deze groep te helpen. Wij hebben alles afgewogen dit de meest gerichte en de meest trefzekere maatregel gevonden en daarom gekozen voor gewoon een reële huurverlaging.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik vraag me dan toch af — de minister zegt dit nu zo, maar het lijkt me weinig onderbouwd — of dat is doorgerekend. Want het lijkt mij juist heel erg gericht, omdat het echt gaat over de groep die je wilt bereiken, zowel in de corporatiesector als de particuliere sector, en het al een bestaande knop is. Ik heb al gezegd dat het lelijke van dit wetsvoorstel is dat er weer een knop wordt toegevoegd. Het lijkt mij zo mooi als je iets met de bestaande knoppen kan. Ik begrijp eigenlijk uit het antwoord van de minister dat is gekozen voor iets anders. Dat snap ik, maar het waarom is mij nog niet helemaal duidelijk.

Minister Ollongren:

Er is gekeken op welke wijze je deze huurders, dus de dure scheefwoners, het beste kunt helpen, het beste zicht kunt bieden op een reële verlaging. Je wilt juist de mensen bereiken die misschien een voor hun inkomen hoge huur betalen en die geen huurtoeslag hebben. Ik vind dit de meest gerichte maatregel om dat te doen. Ik kom zo nog terug op die aftoppingsgrens, waarom die er is en hoe die uitpakt. De heer Crone had daar ook naar gevraagd.

De heer Crone (PvdA):

Ja. Ik had beide vragen gesteld, zowel die over de huurtoeslag als alternatief als die over de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Ik wil dus mevrouw De Boer bijvallen. Het zijn twee verschillende groepen, althans niet elkaar overlappende groepen. Je kunt doen wat u doet, dus die dure scheefwoners helpen, en tegelijkertijd een wat bredere groep helpen door de bestaande knoppen te bewegen. Ik zou toch graag willen zien — nu, in de tweede termijn of in een brief voor de stemmingen — hoe dit zou kunnen uitpakken, want het kan wel degelijk helpen.

Minister Ollongren:

Laat ik dan ook de vraag van de heer Crone beantwoorden. Hij vroeg hoe je er nou voor kan zorgen dat het huurniveau zo passend mogelijk is. Er is al eerder geconstateerd dat een huur boven de aftoppingsgrens voor de laagste inkomens gewoon moeilijk betaalbaar is. Dat is trouwens ook de achtergrond van het passend toewijzen, wat we nu doen. Daarom is het voorstel nu om de huur te verlagen tot de aftoppingsgrens voor zittende huurders. Als de huur wordt verlaagd tot de aftoppingsgrens, is er dus sprake van een lagere huur en krijgen die huishoudens recht op huurtoeslag. Ze hoeven dan niet de volledige huur zelf te betalen. Dat is een substantiële verbetering. Het is geen garantie dat we voor ieder huishouden de financiële problemen hebben verholpen, want dat hangt natuurlijk af van de persoonlijke situatie van een huishouden, van de overige

uitgaven et cetera. Maar het is wel een belangrijke stap die hiermee wordt gezet.

Voorzitter. Dan de vraag waar het eigenlijk mee begon. Verschillende mensen hebben erop gewezen dat de Raad van State heeft gezegd dat het niet effectief is en dat die heeft gewezen op financiële risico's voor woningbouwcorporaties. Ik heb in de Tweede Kamer gezegd dat de wet dan wel lelijk mag zijn — dat is in de eye of the beholder, zeg maar — maar dat je vooral moet kijken of je de goede mensen bereikt. Ik denk dat wij door deze wet die 260.000 huurders kunnen bereiken en dat die daar echt voordeel van hebben, namelijk €40 netto per maand aan huurlasten minder. Ik denk ook dat het een balans is — die heb ik in elk geval geprobeerd te vinden — tussen het belang van het ondersteunen van de huurder, de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel en de positie van de verhuurders. Ik zeg dan: het mag dan niet mooi zijn, maar ik help wel 260.000 mensen.

De woningbouwcorporaties hebben natuurlijk een grote opgave. Die hebben sowieso de maatschappelijke opgave waar we het net over hadden. Er is een tekort aan middelen voor de middellange termijn. Dat is een structureel probleem en daar moet ook een oplossing voor komen. Dat is nu hier niet mee opgelost, maar dit is voor de woningbouwcorporaties, omdat het eigenlijk ook in hun eigen Sociaal Huurakkoord zit, goed te doen. Dan hun financiële positie. Dat lag een beetje in het verlengde van de vragen die daarover gesteld zijn en de opmerking van de Raad van de State over de financiële risico's. Ja, die zie ik. Dat vraagt dus om een andere oplossing. Ik heb in het eerste deel van de beantwoording al gezegd dat ik vind dat dat aan de formatietafel zal moeten worden opgelost.

Dan de uitvoering van het voorstel. De heer Crone en de heer Pijlman vroegen daarnaar. De uitvoering sluit zo veel mogelijk aan op de al bestaande uitvoering van andere regelingen. Hij is voor woningbouwcorporaties dus in essentie gewoon gelijk aan die van de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen. De woningbouwcorporaties zijn dat gewend. Zij vragen voor die woningen waarvan de huurders mogelijk in aanmerking komen voor huurverlaging de inkomstencategorie op bij de Belastingdienst. Als het inkomen in de categorie "laag inkomen" valt en de huur hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens, verlaagt de woningbouwcorporatie de huur. Dat is de systematiek.

Als het op verzoek van de huurder is — dat geldt voor de zes-maandencategorie, de nieuwe categorie waar de heer Crone op wees — lijkt dat weer heel erg op het passend toewijzen en op het specifieke maatwerk, afgesproken in het Sociaal Huurakkoord in 2018. Met die voorgestelde regeling krijgen woningcorporatiehuurders die duur scheefwonen gerichte huurverlaging, en dat kunnen ze met de woningbouwcorporatie zo afspreken. Ik denk dus niet — dat was ook een vraag van de heer Crone — dat er huurders buiten de boot gaan vallen. Omdat we dus hebben aangesloten bij een bekende werkwijze verwacht ik dat het moet lukken om dat via de twee routes die ik net heb geschetst ook te realiseren. We zullen natuurlijk wel uitvoerig moeten zorgen voor het informeren van huurders. Dat zullen de woningbouwcorporaties moeten doen, maar dat zal ik ook doen vanuit BZK, dat zullen de gemeenten doen en ook de Woonbond zal huurders op dat recht blijven wijzen.

De heer **Crone** (PvdA):

Excuus, dit is allemaal technisch en toch wel ingewikkeld. Over die nieuwe regeling met loonstrookjes die je dan mee moet nemen, van jezelf maar ook van de andere huisgenoten, voor zover niet onder de 27 jaar, het volgende. Die loonstrookjes heb je misschien wel nodig voor passend toewijzen, maar als je al lang in een huis zit, hoelang is dat passend toewijzen dan al niet geleden? Vraag één is dus of het nog actueel is. Twee, en dat heb ik ook gezegd: in het belastbaar inkomen zitten natuurlijk ook aftrekposten, bijtellings enzovoorts, en hier niet. Ik vind dit dus een kwetsbare route; het is op z'n best een soort noodverband. Ik denk dat mensen soms niet eens doorhebben dat ze dit zelf moeten gaan doen. Klopt dat en komt dat wel heel duidelijk terecht bij de burgers om wie het gaat?

De **voorzitter**:

De minister.

De heer **Crone** (PvdA):

En punt twee. Als dat in 2024 wordt naberekend, gaan ze natuurlijk helemaal nat, want dan is het wel een belastbaar inkomen.

Minister **Ollongren**:

Op dat laatste kom ik nog even terug, want dat gaat over het correctiemechanisme dat er na de behandeling in de Tweede Kamer nu uit is gehaald. Wat moeten de mensen zelf doen? Alleen de mensen die in de groep van zes maanden inkomensachteruitgang vallen, moeten zelf aantonen dat dat zo is, maar wel zo eenvoudig mogelijk. En nogmaals: dat is dus een werkwijze die de woningbouwcorporaties al kennen, want we sluiten aan bij de werkwijze passend toewijzen. Het gaat er, denk ik, vooral om dat die huurders dat ook weten. Vandaar dat ik zei dat het belangrijk is dat dat intensief wordt gecommuniceerd, vanuit alle gremia die ik net opsomde.

De heer **Crone** (PvdA):

Ik heb er niet veel verstand van, maar dat passend toewijzen gebeurt natuurlijk als jij een nieuwe woning krijgt. Dan is het logisch dat je je loonstrookjes enzovoorts moet laten zien. Maar nu gaat het misschien om mensen die al een tijdje in zo'n woning zitten, maar inmiddels dure scheefwoningers zijn geworden. Ik gooi alle termen er al soepeltjes uit, voorzitter. In alle ernst: je bent inmiddels een dure scheefwoner geworden, en dan moet je het helemaal opnieuw doen, want je bent misschien al twee jaar geleden passend toegewezen.

Minister **Ollongren**:

Misschien praten de heer Crone en ik langs elkaar heen. Ik zeg dat het gaat om mensen die dus niet via de route van de Belastingdienst en de woningbouwcorporaties automatisch deze huurverlaging zullen krijgen. Het gaat over die groep mensen die in de afgelopen zes maanden een inkomensdaling hebben meegemaakt, ongeacht het passend toewijzen twee jaar geleden. Dus het gaat over mensen die zeggen: ik heb gewoon een te hoge huur, want mijn inkomen is zodanig teruggevallen dat het niet meer passend is. Dat moet je aantonen. De werkwijze — ik zeg niet dat het

hetzelfde is — kennen de woningbouwcorporaties dus al. Dat zijn ze gewend te doen. Ik denk niet gemakkelijk over de uitvoering, maar we hebben ons er natuurlijk wel van vergewist, zowel bij de Belastingdienst als bij de woningbouwcorporaties, dat dit werkbaar is, en dat lijkt het te zijn. Het informeren van de huurders is dus belangrijk.

Er ontstaat bijna wat spraakverwarring, omdat woorden als "eenmalig" en "structureel" een beetje door elkaar heen lopen. Dit voorstel is voor deze groep structureel. Het is dus niet zo dat die huurverlaging voor een jaar geldt en daarna niet meer. Nee, dit is structureel. Maar de maatregel ziet inderdaad alleen op deze groep. Dan hebben we dat voor deze groep opgelost, maar er kunnen natuurlijk in latere jaren nieuwe gevallen komen. De vraag is: hoe ga je daarmee om? Mijn voorstel, dat nog naar deze Kamer komt, is om dat via het wetsvoorstel Tijdelijke huurverlagingen te doen. Maar ik heb inderdaad in reactie op een vraag van mevrouw De Boer van GroenLinks in de schriftelijke set geantwoord dat ik graag wil kijken naar het geheel en wil onderzoeken hoe je daarmee op de beste manier om zou kunnen gaan. Daar kom ik op terug. Dat onderzoek wordt gedaan en die toezegging staat vanzelfsprekend.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Mijn vraag in de eerste termijn was: wanneer kunnen wij dat tegemoetzien?

Minister **Ollongren**:

Dat is een goeie vraag. Mij lijkt het het beste om ook de ervaringen mee te kunnen nemen rond het wetsvoorstel dat nu voorligt en de uitvoering daarvan. Dat zou betekenen dat de uitkomst van het onderzoek pas in 2022 gereed kan zijn, per definitie.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dat vind ik vrij laat, maar daar kom ik in mijn tweede termijn dan wel op terug.

Minister **Ollongren**:

Ik zou mij overigens ook kunnen voorstellen dat we een soort eerste indruk van de uitvoering al volgend jaar in de zomer gereed hebben. Misschien helpt dat. Ik kan mij op zich ook voorstellen dat mevrouw De Boer zegt dat dat wel erg laat is.

Dan kom ik op de particuliere verhuurders. Daar hebben veel sprekers zonet vragen over gesteld: mevrouw De Boer, de heer Kox, de heer Crone en anderen. Er is een onderscheid tussen huurders bij woningbouwcorporaties en huurders bij particuliere verhuurders. Dat is gewoon zo. Dat geef ik ook toe. Ik heb ook gezegd: als het anders kon, had ik het graag gedaan. Maar de verplichting om de huurprijzen te verlagen, is een ingrijpende maatregel en dat is gewoon een inbreuk op het eigendomsrecht van de betrokken verhuurder. De huurprijs is volgens geldende regels tot stand gekomen en die moet dan verlaagd worden. Die maatregel is te rechtvaardigen voor woningbouwcorporaties, maar dat ligt toch echt iets anders voor particuliere verhuurders, heb ik uiteindelijk moeten oordelen. Ze zijn namelijk niet op alle vlakken vergelijkbaar. Woningbouwcorporaties hebben een maatschappelijke taak. Die maat-

schappelijke taak is: mensen met een laag inkomen passend huisvesten. Particuliere verhuurders zijn ondernemers.

Woningbouwcorporaties opereren ook in een strak gereguleerd veld. Die hebben bepaalde beperkingen. Dat is ook weer anders dan bij particuliere verhuurders. Maar daar staat wel tegenover dat woningbouwcorporaties steun krijgen van de overheid voor hun werkzaamheden. Dat krijgen die particuliere verhuurders natuurlijk niet. Die kunnen zich niet beroepen op die geoorloofde staatssteun die wij geven. Daarmee is dus die verplichte verlaging voor de woningbouwcorporaties ook minder onvoorzienbaar, zou je kunnen zeggen, dan voor particuliere verhuurders.

Verder zijn er natuurlijk ook wel heel veel dingen die hetzelfde zijn. Beide groepen huurders hebben gewoon recht op huurtoeslag, bijvoorbeeld, of ze nou bij een woningbouwcorporatie huren of bij een particuliere verhuurder. We hebben voor beide groepen ook afgesproken dat als ze een huurprijs beneden de liberalisatiegrens hebben, de jaarlijkse huurprijsstijging gemaximeerd is. Er zijn dus ook overeenkomsten, maar ik zie vooral dat verschil in die kwestie van een inbreuk op het eigendomsrecht. Dat is bij particuliere verhuurders echt anders dan bij woningbouwcorporaties.

Ik had eigenlijk verwacht dat er iemand zou interrumperen, maar dat gebeurt niet. Zal ik dan toch maar naar het correctiemechanisme gaan?

De voorzitter:

Nu gaat u het uitlokken! Als u dat vraagt, gebeurt dat ook.

Minister Ollongren:

Excuses, voorzitter.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik kan het in de tweede termijn doen, maar misschien is het net zo handig om het meteen te vragen. De minister zegt dat het een stukje inperking is van het eigendomsrecht. Uiteraard, maar er zijn natuurlijk verschillende mogelijkheden om dat te compenseren richting particuliere verhuurders. Zou de minister kunnen aangeven waarom niet voor die route is gekozen? Want daar kunnen natuurlijk ook bepaalde financiële tegemoetkomingen tegenover staan of anderszins voordelen, waardoor die verhuurder er ook op een evenredige manier uit kan springen.

Minister Ollongren:

Dat is ook een van de problemen. Het is veel lastiger om die particuliere verhuurders daarvoor te compenseren. Bij de woningbouwcorporaties kan dat via de verhuurderheffing. Particuliere verhuurders betalen niet allemaal verhuurderheffing. Als je minder dan 50 woningen verhuurt, kom je daar niet voor in aanmerking en dan kan je daar ook niet via die route voor worden gecompenseerd. Dat is dus inderdaad een extra argument.

De heer Van Hattem (PVV):

Maar het hoeft niet per se via het spoor van de verhuurderheffing. Er kunnen ook allerlei andere routes worden gekozen. Het kan misschien in de zin van een fiscaal voor-

deel. Het kan ook in de vorm van een subsidie. Noem maar op; er kunnen allerlei manieren worden gekozen waarop die verhuurder gecompenseerd kan worden. Dat hoeft niet een-op-een met de verhuurderheffing. Het gaat erom dat de huurder in een gelijke positie komt als de huurder in de sociale sector. Dat moet het uitgangspunt zijn. Dat is de gelijkwaardigheid waar ook de Raad van State het terecht over had. Om aan die gelijkwaardigheid te kunnen voldoen, kunnen misschien wel verschillende opties worden ingezet. Ik hoor graag van de minister of die opties ook overwogen kunnen worden en of daar ook naar gekeken kan worden om daar een pad in te vinden.

Minister Ollongren:

Ik zei al: als het had gekund, had ik natuurlijk liever ook de huurders die in verhouding tot hun inkomen te duur wonen bij particuliere verhuurders, via deze route geholpen. Maar juist omdat ik ten eerste het bezwaar zie van het eigendomsrecht, dat bij particuliere verhuurders veel zwaarder weegt dan bij de woningbouwcorporaties, die natuurlijk een maatschappelijke opgave hebben, en ten tweede inderdaad geen route heb kunnen vinden om hen daarvoor te compenseren omdat het er veel te veel zijn en omdat ze veel te ongelijksoortig zijn, is dat niet een begaanbare weg. Het is heel spijtig, maar dit is helaas zo.

De voorzitter:

Meneer Van Hattem, de derde keer.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik vind het toch iets te makkelijk dat de minister zegt: het is een onbegaanbare weg en er zijn geen routes te vinden. Ik heb net een paar ideeën genoemd, zoals fiscale voordelen, subsidies en noem maar op. Het kan op allerlei manieren gecompenseerd worden. Het is terecht dat je een inbreuk op eigendomsrecht compenseert. Er moet toch een mogelijkheid zijn om dat te compenseren? Dat is toch nooit onmogelijk?

Minister Ollongren:

Het is in ieder geval zo gecompliceerd. Nog even los daarvan vind ik dat je wel een gerechtvaardigd onderscheid kunt maken tussen woningbouwcorporaties die een maatschappelijke taak hebben, en verhuurders die ondernemer zijn en waar je heel voorzichtig mee moet zijn, met hun eigendomsrecht en hun recht om te ondernemen. Ik vind het heel ver gaan om dat in te perken of daar inbreuk op te doen.

De heer Crone (PvdA):

Ik had in mijn eerste termijn twee vragen gesteld, juist op dit punt, daarom bleef ik zitten. Die heeft u niet beantwoord en dat is wel van belang. Ik ben van warm rechts, dus ondernemers mogen investeren, investeringsvrijheid, maar zij mogen geen misbruik maken van hun machtspositie. De investeringsvrijheid houdt op wanneer zij hun monopoliepositie — te weinig huizen, te hoge huren — claimen. Ik gaf u de handreiking, want ik dacht dat het dat is, dat u de wet van de heer Nijboer steunt om een soort regulering van de huurprijs te doen. Als u over de Rubicon bent, zou ik zeggen dat het principiële punt weg is. De Raad van State zegt

daarenboven dat de particuliere sector de verhuurderheffing voor een deel ook nog terugkrijgt, dus ze krijgen wel geld, maar ze hoeven niks voor de huurders te doen. Dat zijn twee argumenten om wat te doen.

Minister Ollongren:

Over dat principiële punt ben ik het met de heer Crone eens. De maximering van de huurprijsstijging geldt inderdaad ook in de particuliere sector. Overigens is dat ook niet helemaal nieuw. Dat gold al sinds jaar en dag voor alle verhuurders die beneden de liberalisatiegrens verhuren. Het verplicht verlagen van geldende huurprijzen is veel ingrijpender op het eigendomsrecht dan het maximeren van de mogelijkheid tot verhoging. Er gelden dus ook zwaardere eisen om dat te kunnen verantwoorden. De maatschappelijke opgaven die de woningbouwcorporaties wel hebben, ontbreekt bij hen. Laten we eerlijk zijn, het klopt als een grote particuliere verhuurder de verhuurderheffing betaalt. Dan kan dat, maar in totaal zijn er heel veel particuliere verhuurders die onder die grens zitten en ook niet die verhuurderheffing betalen. Daarom is dat geen route voor compensatie.

De heer Crone (PvdA):

Maar ik zou het wel op prijs stellen als u zou kunnen onderzoeken, mede in relatie met het initiatiefwetsontwerp van Nijboer, waarin het erom gaat structureel voor de toekomst iets te beperken, of je een inhaaloperatie kan doen voor de dure scheefwoners in de particuliere sector, want die zitten dan in hetzelfde hoekje als bij de woningbouwcorporaties. Je hebt kennelijk te veel betaald, is er dan iets extra's mogelijk? Zou u dat kunnen uitzoeken? Ik snap dat het juridische voetangels heeft, dus dat kan niet voor de tweede termijn, vermoed ik, maar voor de formatie moeten we op z'n minst weten hoe het zit met de juridische mogelijkheden.

Minister Ollongren:

De argumenten die ik heb gegeven staan, denk ik. De heer Crone vraagt om verder uit te zoeken hoe het zit met die groep mensen en of je die op een andere manier kunt bereiken. Wat ik zeg is dat ik ze niet op deze manier kan bereiken. Maar ik wil best toezeggen dat ik erop terug wil komen. Ik hoop dat de heer Crone begrijpt dat er aan de argumenten die ik net heb genoemd, niet zo vreselijk veel te doen valt.

De voorzitter:

De heer Crone, de derde, tot slot.

De heer Crone (PvdA):

Ja. Misschien op deze termijn niet. Bij al die discussies over de moties van de Eerste Kamer waar de heer Kox zijn naam aan heeft verbonden, heb ik, met grote tegenzin, ook gezegd dat het ook gaat om die grote groep mensen die in de private sector huren hebben die veel te hoog zijn; dat zijn onze kinderen, onze burens. Via Nijboer is er dan in het vervolg minder stijging, maar misschien valt er ook iets terug te halen, eenmalig, structureel, op welke manier dan ook. Als u wilt toezeggen dat er onderzoek komt naar wat er juridisch

kan en wat niet, dan wil ik dat onderzoek graag met u bespreken.

Minister Ollongren:

Ja, maar dat is dan wel een andere groep, met alle respect, maar dat begrijp ik wel. Dat gaat vaak over middeninkomens of lagere middeninkomens. Het is wel de particuliere sector, maar niet de sociale, zal ik maar zeggen. Dat is de groep waar de heer Crone naar vraagt.

De heer Crone (PvdA):

Maar ook mensen die intussen hun inkomen verloren hebben. In het kader van corona heb ik gezegd dat die mensen misschien vroeger een hoog inkomen hadden en €800 of €1.000 huur konden betalen, maar zij hebben hun inkomen verloren, of een van de twee partners. Die middengroepen wilden we helpen. Het zijn misschien inmiddels lage inkomens geworden en dan vallen zij wel degelijk in de dure scheefwonersgroep. Als u dit in de breedte kunt onderzoeken, in relatie tot het initiatief van Nijboer, dan denk ik dat wij een stap verder maken, want dan weten we wat er kan.

De voorzitter:

Uw vraag is helder. Minister, wilt u hierop reageren?

Minister Ollongren:

Nijboer gaat inderdaad over de huurstijging. Die beperken we. De vraag van meneer Crone gaat eigenlijk meer over een andere groep. Die gaat niet over mensen die in een sociale huurwoning wonen, maar over mensen die in de middenhuur of duurdere huur wonen en een inkomensval hebben meegemaakt. Normaal gesproken zou dat leiden tot het omkijken naar een ander huis, omdat de huur veel te hoog is. Het verhuizen is natuurlijk ook niet makkelijk dezer dagen. Dat is wat de heer Crone wil weten en ik wil hem best toezeggen, als hij daar prijs op stelt, om dat beter uit te zoeken en op te schrijven.

De voorzitter:

Dan meen ik dat de heer Kox eerder stond dan de heer Van der Burg, of zie ik dat fout? Gaat uw gang.

De heer Kox (SP):

Hierop aansluitend denk ik dat de minister te makkelijk wegloopt door te zeggen: ik heb het EVRM bestudeerd, daar staat het eigendomsrecht in en ik kan er gewoon niet aan komen. Zo eenvoudig is dat volgens mij niet, want we hebben hier niet alleen te maken met woningcorporaties die een maatschappelijke taak hebben, maar ook met ondernemingen die hun maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben én we hebben te maken met een crisissituatie. Ik denk dat er echt meer mogelijkheden zijn om ook huurders in de vrije sector en huurders in de gereguleerde woningen die niet van woningcorporaties zijn tegemoet te komen op een vergelijkbare manier als we nu huurders bij corporaties tegemoetkomen die te weinig inkomen hebben en een te hoge huur. Uit de stukken is mij dit niet gebleken, behalve op dat principiële punt: wij denken dat het niet kan, want ondernemers zijn ondernemers en die zijn er alleen maar om centen te verdienen. Dat is echt te dun. Ik zal

hierover in tweede termijn een motie indienen als de minister niet preciezer is op dit punt.

Ik vind dat onderzocht moet worden of en zo ja, op welke wijze, die huurders — we hebben het over bijna 100.000 huurders — gecompenseerd kunnen worden, tegemoetgekomen kunnen worden. Collega Van Hattem zei dat dat op verschillende manieren kan. Je kan de verhuurder compenseren zodat die een verlaging kan toestaan. Je kan zeggen: het is jouw risico en je hebt in de afgelopen tien jaar al meer dan genoeg verdiend. Je kan het samsam doen. Bij de corporaties zeggen we ook: het grootste deel betaalt de overheid, maar de corporaties dragen ook een deel.

Ik vind dat de minister op dit punt echt creatiever moet zijn. Ze kan wel zeggen dat we de verschillende verhuurders moeten bekijken, maar de huurders zijn allemaal gelijk. Die betalen verhoudingsgewijs te veel huur; ze hebben een te laag inkomen en een te hoge huur. Die ongelijkheid zou u ook in het kader van de EVRM kunnen bekijken en dan komt er een heel ander antwoord uit.

Minister Ollongren:

Dat is ook de reden dat ik natuurlijk gekeken heb of het zou kunnen. Ik heb net geschetst waarom ik helaas tot de conclusie ben gekomen dat dat bij de particuliere verhuurders niet op dezelfde manier kan, bij mensen die ook daar inderdaad soms met een te laag inkomen op een hoge huur zitten, ook in het sociale deel van de particuliere verhuur. Ik heb het nu niet over het deel waar de heer Crone het over had, maar over het deel waar de heer Kox zich zorgen over maakt. Hij weegt dat anders, maar voor mij blijft het toch staan dat er gewoon een wezenlijk verschil is tussen particuliere verhuurders en woningbouwcorporaties. Dat is vooral gelegen in de maatschappelijke taak en de steun die woningbouwcorporaties krijgen van de overheid. Daarom kun je daar ook eisen tegenoverstellen. Woningbouwcorporaties krijgen bijvoorbeeld in hun afspraken met gemeenten voordelige grondprijzen als ze gaan bouwen. Woningbouwcorporaties krijgen geborgde leningen. Dat hebben particuliere verhuurders allemaal niet. Dat is nogal wat.

Nou ben ik het wel met de heer Kox eens dat je dan ook moet kijken naar hoe we toch iets voor die mensen kunnen doen. In het voorjaar heb ik al gezegd — ik heb dat ook met alle verhuurders afgesproken — dat als mensen nu door corona in betalingsproblemen komen, ze zich zo coulant en soepel mogelijk moeten opstellen. Ik heb reden om aan te nemen dat dit ook gebeurt. Het zijn overigens geen enorme aantallen — ik heb hier de cijfers: 0,65% tot 3% van de huurders meldt zich nu bij de verhuurder vanwege problemen als gevolg van corona — maar van degenen die zich melden komt 85% tot 90% tot een oplossing met de verhuurder. Ik verwacht dat het wetsvoorstel voor de tijdelijke huurkorting dat ik net noemde, ze hier verder bij gaat helpen. We hebben ook op Prinsjesdag voor huurders met betalingsproblemen gezorgd voor meer geld in de bijzondere bijstand en voor de woonkostentoeslag via de gemeente. We proberen hen te helpen en te bereiken, maar via deze route kunnen we dat niet doen, is mijn overtuiging.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de tijd. Ik ga nu even terug naar twee vragen per interruptie, als u het daarmee eens bent. Anders

gaan we uit de tijd lopen. Meneer Kox, dit wordt dan uw tweede.

De heer Kox (SP):

Ik ben het daarmee eens. De minister gaat nog een keer te makkelijk voorbij aan de werkelijkheid. Niet alleen enkele leden van deze Kamer, maar ook de Raad van State zeggen dat dit leidt tot langdurige arbitraire verschillen. Dat was voor de Raad van State zelfs reden om te zeggen: stuur het maar niet door naar de Tweede Kamer. De minister zegt: het kan niet. Mijn conclusie is: de minister wil niet. Daar kunnen goede redenen voor zijn, maar ik wil dat onderzocht wordt hoe het wel zou kunnen. Dan kunnen we vervolgens oordelen of we het ook zullen willen. Daarom zal ik in tweede termijn daar een motie over indienen.

Minister Ollongren:

Als ik het advies van de Raad van State op dat punt had gevolgd, had er nu geen wetsvoorstel gelegen. Dan hadden we niks gedaan voor die 260.000 huurders. Dat vond ik onwenselijk.

De voorzitter:

De heer Kox, in reservetijd.

De heer Kox (SP):

Nee, dan had u een wetsvoorstel ingediend waarin we iets deden voor de huurders bij de corporaties en iets deden voor de huurders in de vrije sector. Dat was de oplossing geweest. Het is een manier van denken, maar het is niet zo dat, als het niet allemaal gaat zoals de minister wil, er niks meer kan. Er zijn zo veel mogelijkheden in het leven. Dit is er een van. Ik kom er in tweede termijn op terug.

De heer Van der Burg (VVD):

Ik heb mijn collega's niet geïnterrupteerd omdat ik dondersgoed beseft dat de VVD in dit gezelschap, zoals we hier zitten, de enige is die op sociaaleconomisch terrein niet tot de linkse partijen behoort. Het is volledig logisch wat meneer Kox zegt of wat mevrouw De Boer zegt. Bovendien ben ik een groot voorstander van deze wet, omdat die volgens mij invulling geeft aan datgene wat de minister heeft toegezegd in de debatten die we voor de zomer hebben gehad, namelijk "ik ga kijken of ik maatwerk kan leveren", en dan in de definitie van de SGP. Maar ik ben ook voor deze wet, juist omdat die zich beperkt tot de groep sociale woningbouw. De marktpartijen zijn marktpartijen en mogen dus in de ogen van de VVD marktconforme tarieven vragen.

Het ging allemaal goed, totdat de minister in de discussie met de linkervleugel onder leiding van de heer Kox het argument gebruikte "ja, maar als ik hier nu iets zou doen, zou het beperking zijn van het eigendomsrecht". Geen enkel misverstand, ik onderschrijf die stelling van de minister, maar dan snap ik niet — en dan ga ik dus mee in het verhaal van de heer Crone — dat u dan niet het initiatiefvoorstel van de heer Nijboer moet steunen. Ik vind ook dat u het voorstel van de heer Nijboer niet moet steunen, omdat ik vind dat marktpartijen een marktprijs mogen vragen. Als de woning verhuurd wordt, had iemand het ervoor over. Als de woning niet verhuurd wordt, zakt men wel. Toch

even specifiek. U zegt: dit is beperking van het eigendomsrecht. Dat is dat in uw ogen dan niet.

De voorzitter:
Is dat uw vraag?

De heer Van der Burg (VVD):
Het enige verschil dat u zegt te zien is: hier gaat het om een eenmalige korting en daar gaat het om een structurele maatregel. Kunt u daar meer over zeggen?

Minister Ollongren:
Ja, zeker, dat heb ik gezegd, dat klopt. Ik heb gezegd dat er een weging is. Het verplicht verlagen van een huurprijs die je met elkaar hebt afgesproken, is een veel ingrijpender inbreuk op het eigendomsrecht dan een maximering van de huurprijsstijging. Dat is de redenering die ik net heb gehouden. Ik denk dat dat echt zo is.

Overigens denk ik ook niet heel lichtzinnig over het maximeren van de huurprijsstijging. Ik denk dat daarvoor bijzondere omstandigheden moeten zijn. Die zijn er nu in mijn ogen. Ik had zelf al het voorstel gedaan om die te maximeren tot de inflatie plus 2,5%. We hebben overigens in de reële ontwikkeling van de huren gezien dat de huurprijsstijging veel lager is dan die 2,5%. Ik vind het zeer verdedigbaar om voor de komende periode te zeggen dat we de huurprijsstijging beperken tot de inflatie plus 1%. Dat is het voorstel dat de heer Nijboer van de PvdA zich al had gedaan. Daar heeft het kabinet zich nu bij aangesloten. We moeten nog kennisnemen van de uitwerking om het helemaal te kunnen beoordelen. Maar ik denk daar niet lichtzinnig over. Ik denk wel dat het verdedigbaar is. En dat vind ik echt anders dan dat je zegt: u moet de huurprijs die u bent overeengekomen met uw huurder, waar een contract voor getekend is, verlagen.

De voorzitter:
De heer Van der Burg, tweede.

De heer Van der Burg (VVD):
Geen misverstand, ik was ook niet voor het oorspronkelijke voorstel van het kabinet om het maximaal 2,5% plus inflatie te doen, gezien mijn redenering bij mijn eerste vraag aan de minister. Alleen, daar kon ik de minister nog volgen in de redenering dat het gemiddelde lager was dan 2,5%. Dus feitelijk ga je met die 2,5%, in de ogen van een groot deel van de Kamer, excessen bestrijden. Het gemiddelde ligt lager, en we voorkomen de uitschieters. Door te zakken van 2,5% naar 1% bent u niet meer bezig de excessen te bestrijden, maar onder het gemiddelde te gaan zitten, wat dus zorgt voor een lange termijn structurele beperking van de verdienmogelijkheid van het bedrijfsleven. En waarom ik dit een punt vind, meneer de voorzitter ...

De voorzitter:
Toch even. U heeft zich niet ingeschreven voor spreektijd. Dus u kunt een korte vraag stellen, en dat is het. Die vraag kunt u nu stellen.

De heer Van der Burg (VVD):
Geen misverstand, meneer de voorzitter, ik zal vanaf nu ruimhartig inschrijven om deze reprimande van u in de toekomst te voorkomen. Dus bereidt u zich voor op veel avondvergaderingen.

De minister kiest voor dit instrument, maar is zij het niet met de VVD eens dat bouwen, bouwen, bouwen veel meer een instrument is om de marktwerking een rol te laten spelen dan in te grijpen in de marktwerking met het terugbrengen van die 2,5% naar 1,5%?

Minister Ollongren:
Ik ben het met de heer Van der Burg eens dat het heel belangrijk is dat we volop blijven bouwen en dat dit ook het echte antwoord is op de hele problematiek op de woningmarkt. Zorg dat er meer aanbod komt in alle segmenten. Dat is cruciaal.

Ik ben het niet eens met de heer Van der Burg als hij zegt dat ook de huurprijsstijgingsbeperking op dit moment een te grote inbreuk is. Ik denk dat wij juist heel zorgvuldig een evenwicht hebben gevonden daarin. Als je kijkt naar de inflatie in de afgelopen jaren en naar de huurverhoging, ook in het geliberaliseerde segment, dan is die steeds relatief beperkt geweest. Dan misstaat die inflatie plus 1% niet. Inderdaad, zijn zorg of er wel voldoende over is om ook te kunnen investeren in de woningbouw en te kunnen investeren in de verduurzaming, is ook mijn zorg. Dat is een argument dat ik hier vaak naar voren heb gebracht. Maar nogmaals, ik denk dat wij hierin nu de goede balans te pakken hebben.

De heer Pijlman (D66):
Het kabinet heeft in deze coronacrisis gekozen voor inkomensondersteuning en daarnaast voor generiek maatwerk — misschien moet je het zo noemen — voor mensen die in de huursector in de problemen komen. Ik ben het met u eens dat er anders een groot onderscheid is tussen de particuliere sector enerzijds en de woningbouwcorporaties anderzijds, in regelgeving, in bevoegdheden — u hebt ze net allemaal opgesomd. Maar we hebben ook een crisis. De huurder wordt soms gedwongen om dan maar in de vrije sector een heel groot gedeelte van zijn inkomen te besteden aan huur, omdat het anders niet gaat. Dan aspect mogen wij niet veronachtzamen.

In deze discussie concentreren wij ons op de vraag: moeten wij als overheid ingrijpen in de vrije sector? Ik snap dat u dat heel erg ingewikkeld vindt, het voorstel-Nijboer doet dat feitelijk ook al, maar het kan ook, vinden wij, vanwege de crisis. Tegelijkertijd zou ik u willen vragen om toch nog vanuit het oogpunt van de huurders te kijken. Die zouden misschien veel liever in de sociale sector zitten, maar ja, dat kan niet, dus die moeten echt een groot deel van hun inkomen besteden aan huur. Is het mogelijk dat u zich in het onderzoek vooral richt op mensen die in de private sector toch in de problemen komen en dat u voor hen generiek maatwerk inricht? Kunt u dat onderzoeken?

Minister Ollongren:
Op twee punten heb ik nader onderzoek toegezegd. In ieder geval voor de categorie waar de heer Crone om vroeg, wat

net een iets andere categorie is dan waar de heer Pijlman om vroeg. De heer Crone ging het vooral om mensen die in het geliberaliseerde segment huren, met relatief hoge huren, wier inkomen nu is teruggefallen. Dat is één groep. De andere groep — de groep die de heer Pijlman bedoelt — is de groep die huurt bij particuliere verhuurders in het sociale segment en die we niet kunnen bereiken met deze maatregelen. Voor beide vind ik het belangrijk om vinger aan de pols te hebben. Of het kan? Ik denk dat het niet kan, want anders had ik het hier voorgesteld, maar ik zal kijken hoe het zich voor deze mensen ontwikkelt en ik zal blijven zoeken naar manieren om hen wel te bereiken. Dat zeg ik de heer Pijlman toe.

De heer Pijlman (D66):

Dank daarvoor. Het gaat er mij niet om dat je dan de verhuurder dwingt tot verlaging van de huur, want dat snap ik. Maar welke mogelijkheden hebben we, met enige creativiteit, om de mensen te helpen die buiten hun schuld in deze problemen zijn gekomen? Als u dat toezegt, denk ik weer een stap verder te zijn.

Minister Ollongren:

Zeker. Daar wil ik overigens graag de oproep aan de verhuurders, die nog steeds geldt, bij betrekken om coulantie te betrachten bij die mensen die kunnen aantonen dat ze in de problemen zijn gekomen. Dat houd ik sowieso heel goed in de gaten. Uit de cijfers die ik nu heb, blijkt dat verhuurders daartoe ook bereid zijn en dat ook doen. Maar de toezegging is gedaan.

Ik heb nog twee vragen te beantwoorden. Eerst het correctiemechanisme. Mevrouw De Boer, de heer Crone en anderen hebben daar vragen over gesteld. De Tweede Kamer had kritiek op het voorstel voor het correctiemechanisme omdat in hun ogen de werking daarvan nog onvoldoende duidelijk was. Er is bijvoorbeeld nog geen uitvoeringstoets gedaan door de Belastingdienst. Maar er waren nog meer vragen. In goed overleg met de Tweede Kamer hebben collega Vijlbrief en ik gezegd dat het beter is om dat eerst te onderzoeken en wel te beschikken over een uitvoeringstoets van de Belastingdienst, om wat breder te kijken hoe dat precies in zijn werk zou moeten gaan, en dan pas terug te komen op het vraagstuk van het correctiemechanisme. Met andere woorden: met het oog op de uitvoering meer inzicht krijgen in hoe dit goed te regelen is en daarbij natuurlijk ook de gevolgen voor huurders betrekken. Overigens is het correctiemechanisme alleen bedoeld voor de groep huurders die op basis van zes maanden een huurverlaging aanvraagt — dus niet de groep huurders die op basis van de gegevens van de Belastingdienst structureel een verlaging krijgt — waarvan achteraf blijkt dat het een hele tijdelijk dip in hun inkomen is geweest, dat het weer op peil is gekomen en dat er aanleiding is om dat te corrigeren. Overigens zal dat pas in 2024 gebeuren. Ik wil daarbij nog opmerken dat het geen terugwerkende kracht heeft. Het leek in de eerste termijn dat sommigen van u daarvan uitgingen, maar het gaat niet over terugwerkende kracht.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Maar als het geen terugwerkende kracht heeft, betekent dat dan dat de huur weer verhoogd wordt naar het oude niveau? Dat heeft volgens mij geen wettelijke basis. Als we

het hebben over bescherming van eigendomsrechten, verworven rechten en rechtszekerheid, dan geldt dat ook voor huurders. Dus als op een gegeven moment de huur is verlaagd, dan is dat de huur. Vervolgens geldt het wettelijke regime, met gewoon een jaarlijkse huurverhoging. Als je inkomen weer erg hoog is geworden, dan geldt een versnelde huurverhoging op basis van het goedkoop scheefwonen. Maar het kan volgens mij niet zo zijn dat er een nieuw correctiemechanisme uit de hoge hoed wordt getoerd die geen basis heeft in deze wet.

Minister Ollongren:

Even eerst het eerste punt. Inderdaad: niet met terugwerkende kracht. Als in een later jaar wordt vastgesteld dat het inkomen van de huurder niet structureel verlaagd is, maar dat het weer hersteld is, dan wordt vanaf het moment van die vaststelling de huur weer verhoogd naar het oorspronkelijke niveau. Niet met terugwerkende kracht, maar gewoon op dat moment. Er vindt dus geen terugvordering plaats of iets dergelijks. In het debat over het wetsvoorstel is duidelijk geworden dat die huurverlaging zeer waarschijnlijk niet voor iedereen permanent zal zijn. Dat is natuurlijk onderdeel van de wetsbehandeling en van de wetsgeschiedenis. Dat moet ook gecommuniceerd worden. Daarmee is geen sprake van een onvoorzienbare beperkende maatregel, want die maatregel is kenbaar gemaakt. Desalniettemin vond de Tweede Kamer, en dat vonden collega Vijlbrief en ik ook, het verstandig om eerst het correctiemechanisme nog wat verder te onderzoeken, vooral waar het gaat over de uitvoering. De uitkomst daarvan willen we weer in overweging nemen, we willen de Kamers daarover informeren en we willen dan al dan niet het besluit nemen om dat wel of niet in te voeren. Uiteraard moet de wet daar dan wel op worden aangepast.

De voorzitter:

Mevrouw De Boer, tweede.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik zie echt niet hoe dit kan zonder basis in deze wet. Primair geldt de wettekst. Pas als die onduidelijk is, gaan we eens kijken naar de parlementaire behandeling. Als de wet helemaal niks zegt over de mogelijkheid om het later weer terug te draaien, dan is die mogelijkheid er niet. Punt uit. En dan kan er wellicht later een wetsvoorstel komen om dat alsnog te creëren, maar ik kan wel raden wat de Raad van State daar dan over gaat zeggen. Op basis van deze wet zie ik geen ruimte voor een correctiemechanisme.

Minister Ollongren:

Ik heb hier net gezegd hoe we het in de Tweede Kamer en met de Tweede Kamer hebben afgesproken. Ik ben blij dat mevrouw De Boer mij de kans gaf om dat te zeggen.

Tot slot vroeg de heer Crone of het wetsvoorstel een hardheidsclausule bevat. Het wetsvoorstel als zodanig voorziet in de huurverlaging voor de specifieke groep. Daarnaast voorziet het in de mogelijkheid voor de zesmaandengroep, voorafgaand aan een inkomensdaling. Dat is dus eigenlijk de maximale flexibiliteit voor verschillende situaties waarin huurders met een lager inkomen zitten in relatie tot hun huur. En dan is er natuurlijk ook nog de mogelijkheid voor

huurders en voor verhuurders die er niet uit komen, om aan te kloppen bij de huurcommissie. Zo zit het dus in elkaar. Het wetsvoorstel bevat geen hardheidsclausule als zodanig, maar ik denk dat het in zijn totaliteit daar wel in hoge mate aan tegemoetkomt, zeker voor de zesmaanden-groep waarbij onderling afspraken worden gemaakt tussen de verhuurder en de huurder.

Voorzitter, ik hoop dat ik hiermee de vragen heb beantwoord die in de eerste termijn door de Kamer gesteld zijn.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Thans komen we bij de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan mevrouw De Boer.

U bent een beetje laat, meneer Verkerk. Wilt u nog een vraag stellen? Ik heb de minister het woord alweer ontnomen, maar ik geef u de gelegenheid voor een korte vraag.

De heer Verkerk (ChristenUnie):

Voorzitter, u ging heel erg snel. Toen ik met de minister in debat ging over de trendbreuk, heeft zij gezegd dat zij daar nog op terug zou komen. Ik heb ook gevraagd wanneer zij een goed inzicht krijgt of denkt te krijgen in welk type huizen zij precies voor welke doelgroep wanneer nodig denkt te hebben. Die twee vragen zou ik nog even voor willen houden.

Minister Ollongren:

De heer Verkerk was een klein beetje moeilijk te verstaan, maar volgens mij vroeg hij naar de trendbreuk en iets over typen huizen. Mag ik afspreken dat ik daar in tweede termijn op terugkom? Dan doe ik dat.

De voorzitter:

Dan is het woord in tweede termijn aan mevrouw De Boer namens de fractie van GroenLinks.

□

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dank, voorzitter. Ik begon mijn eerste termijn met de opmerking dat dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer een "lelijke wet" was genoemd. Ik moet zeggen dat de behandeling in deze Kamer mijn beeld van het wetsvoorstel er niet mooier op heeft gemaakt. Ik denk dat het inderdaad een lelijke wet is. Zeker de uitleg van de minister over wat er nog kan gebeuren met het correctiemechanisme zou eigenlijk reden moeten zijn om haar met dit wetsvoorstel nog maar weer eens naar huis te sturen.

Maar gezien de nood dit het wetsvoorstel ledigt, kan ik mij voorstellen dat wij hier toch voor gaan stemmen. Dan kom ik dus al tot mijn conclusie over het wetsvoorstel.

Ik wil even een paar dingen langslopen die in het debat gewisseld zijn. Ik heb de minister de toezegging gevraagd om na te gaan in hoeverre deze regeling permanent gemaakt zou kunnen worden. Die toezegging was in de schriftelijke ronde ook al gegeven. De minister zei eerst: 2022. Daarna hoorde ik haar zeggen dat het wellicht voor

de zomer zou kunnen. Aan dat laatste wil ik haar graag houden. Verder merk ik — dat is ook gebleken — dat in deze Kamer een breed gevoel leeft, in ieder geval onder de partijen die mee hebben gedaan aan het debat, dat vanuit de optiek van de huurder ook voor huurders in de particuliere sector een gelijksoortige regeling zou moeten gelden, op basis van geen arbitraire effecten en gelijke rechten. Deze zou in elk geval moeten gelden voor huurders in hetzelfde segment. Dan heb ik het over het segment tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, want daar gaat dit voorstel over. Dat is een heel beperkte groep. Ik hoop dat de minister daar echt iets voor kan doen.

Dan heb ik een opmerking over de inbreuk op het eigendomsrecht. Ik vind dit een wat gezocht argument, want onze hele regelgeving rondom huurprijzen in de gereguleerde sector, daar hebben we het over, legt ook regels op aan de particuliere sector. In de particuliere sector tellen ook het puntenstelsel en maximale huurprijzen. Dus het argument dat dingen niet zouden kunnen, omdat in die sector geen inbreuk mag worden gemaakt op het eigendomsrecht, vind ik nogal ver gezocht. Dus als dat het enige argument is om het niet voor de particuliere sector te doen, dan denk ik dat dit niet klopt.

Ik ben ook niet overtuigd van de argumenten — eigenlijk zijn er nauwelijks argumenten genoemd — waarom niet een oplossing kan worden gevonden in de bestaande systematiek. Gezien de doelgroep waar we het over hebben, die tussen die twee grenzen ligt, zou de oplossing wat mij betreft liggen in het verhogen van de aftoppingsgrens. Daarmee bereik je volgens mij wat je wil bereiken met dit wetsvoorstel. Als je ook de huurders die daar iets boven zitten, wil meenemen, dan moet je het zoeken in het verhogen van de liberalisatiegrens. Daar zijn ook allerlei ideeën over. Ik denk niet dat we daar nu het hele debat over moeten voeren.

Meneer Kox komt met een motie over de particuliere sector. Ik hoop dat de minister daar echt naar gaat kijken. Verder denk ik dat we richting de formatie goed naar het huurbeleid moeten kijken, met name naar de bestaande knoppen. Ook als je kijkt naar hoe je dit permanent kunt maken, dan zou het natuurlijk mooier zijn om daar iets in te vinden, dan deze regelingen op te tuigen.

Ik denk dat ik dan de belangrijkste punten heb gehad.

Dank, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw De Boer. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens de fractie van het CDA.

□

De heer Rietkerk (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor de gegeven antwoorden. In mijn eerste termijn zei ik al dat het CDA het totale pakket aan maatregelen steunt. Dit pakket heeft de minister, het kabinet, al toegezegd naar aanleiding van de behandeling van een aantal moties in deze Kamer.

Ook het wetsvoorstel past wat ons betreft bij dit pakket aan maatregelen. Het gaat op een gegeven moment ook om het maken van keuzes om op korte termijn rond de 260.000

huishoudens te helpen door hen van een huurverlaging te voorzien.

Ik spreek ook mijn dank uit voor de verduidelijking met betrekking tot bijvoorbeeld de Lelylijn. In de Tweede Kamer — ik heb daar goed geluisterd — gaf de minister nog heel duidelijk aan dat eerst een besluit over de infrastructuur moet worden genomen en dat daarna kan worden gebouwd. Maar voortschrijdend inzicht — daar ben ik blij mee — geeft nu aan dat de integrale gebiedsontwikkeling passender is. We kijken uit naar de resultaten van al die onderzoeken. Het gaat dus niet alleen om de infrastructuur, maar juist ook om de hele sociaaleconomische ontwikkeling rondom de Lelylijn.

Dan het derde punt. Met betrekking tot het nationaal woningbouwberaad hebben we in deze Kamer van gedachten gewisseld, analoog aan het Veiligheidsberaad. Ik ben het overigens met de minister eens dat eerst sprake moet zijn van goed overleg; laat dat duidelijk zijn. Op vragen vanuit deze Kamer, gaf de minister aan dat we niet komen aan de verantwoordelijkheden van gemeenteraden en Provinciale Staten. Dat is ook niet de inzet van die suggestie. Ik ben het met de minister eens dat de bevoegdheidsverdeling hetzelfde blijft, want die is op dit moment voldoende. De gemeenteraden gaan over de woningbouwlocaties van gemeentelijk belang. Over de woningbouwlocaties van provinciaal belang blijven Provinciale Staten gewoon gaan. En daar komt ie: bij woningbouwlocaties van nationaal belang is de minister aan zet, bijvoorbeeld bij Valkenburg. Hoeveel locaties zijn nu van nationaal belang, waar de minister dus in feite aan zet is? Kan zij een indicatie geven?

Voorzitter. We wachten het antwoord van de minister af op de vragen over de serieuze verkenning met betrekking tot dat nationaal woningbouwberaad. Wij hebben in ieder geval aangegeven dat ook selectief in te zetten.

Dan de vragen die gesteld zijn over een aantal mogelijkheden betreffende de ruimtelijke inrichting. Daar kunnen we ook op ingaan bij het NOVI-debat, maar de CDA-fractie is tevreden over de antwoorden over het Nationaal Groeifonds of investeringsfonds en de mogelijke inzet van het rijksontwikkelbedrijf. Gelet op de rente van nu op de markt, denken we dat er mogelijkheden zijn om in de toekomst een aantal wat grotere projecten van nationaal belang zo te kunnen realiseren.

Dank voor de antwoorden met betrekking tot de huurders in de commerciële sector. Het debat tussen de minister en een aantal woordvoerders ging daarnet over. Heb ik de minister goed begrepen dat zij toegezegd heeft, in ieder geval richting de heer Crone, dat zij richting de komende kabinetsformatie een verkenning of een onderzoek doet naar een scenario voor een duurzame oplossing van de knelpunten tussen huurders in de sociale woningbouwsector en huurders in de commerciële sector? De CDA-fractie heeft in haar eerste termijn bijvoorbeeld de ophoging van het puntenstelsel genoemd. Dat kan niet op korte termijn, je moet goed kijken wat daar de effecten van zijn om die 150-grens omhoog te zetten, bijvoorbeeld naar aanleiding van de liberalisatiegrens, of wellicht ook te kijken naar die aftoppingsgrens. Met name voor de middeninkomens, die het nu lastig hebben, zou je daar een oplossing voor kunnen vinden. Ik zou graag een antwoord willen hebben van de minister of het wordt meegenomen in de verkenning of in dat onderzoek.

Tot slot. Dank voor de toezegging om te kijken naar het rapport van Van Schaik, namens tientallen woningbouwcorporaties maar zeker ook namens de marktpartijen, zeg ik in de richting van de heer Van der Burg. Want die hebben we zeker nodig voor die 750.000 woningen die men gezamenlijk van de grond wil trekken in wat kleinere locaties in de regio's Noordoost-Nederland, Limburg, Brabant en Zeeland, in het kader van de nationale opgave voor het woningbouwprogramma.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Rietkerk. Dan is het woord aan de heer Kox namens de fractie van de SP.



De heer Kox (SP):

Dank u wel, voorzitter. Eerst iets rechtzetten wat ik in eerste termijn verkeerd heb gezegd in de richting van meneer Verkerk. Ik vertelde dat wij met twaalf mensen in onze woningwetwoning woonden. Maar ik vergat dat mijn oudste zus ging trouwen en dat ik dacht: nou, dat ruimt er in ieder geval één op. Maar toen kwam haar man bij ons inwonen en waren wij dus met nog meer mensen. Ik wil dat mijn familiehistorie in ieder geval correct verteld wordt. Uiteindelijk zijn ze allemaal vertrokken ...

Voorzitter. Ik bedank de minister voor de aanvullende maatregelen waarmee ze zegt zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de expliciete wens van deze Kamer tot huurmatiging. Dat meen ik echt, het wetsvoorstel levert echt iets op voor een groot aantal huurders. Daarom verdient dit voorstel tot matiging ook de steun van onze Kamer. Komende voorstellen waar de minister naar verwijst, zullen leiden tot een maximering van de huurstijging in de vrije sector. Dat helpt ook, althans: afgezet tegen het beleid dat deze zomer nog het beleid van de minister was. In die zin is het ook een vooruitgang. Hoewel: het blijft een verlaging van een verhoging, dus in die zin het begrip "matiging" gebruiken, is een beetje lastig. Maar we zien ook dat voorstel met graagte tegemoet. We zien ook de andere voorstellen waarnaar de minister verwijst tegemoet. We tellen ze allemaal op. Hoe meer, hoe beter, zal ik maar zeggen. Het is bijna Sinterklaas. Dan geldt dat ook voor heel veel mensen. Hoe meer, hoe beter. Want ik vind dat we na moeten streven om te kijken in hoeverre de minister tegemoet kan komen aan de expliciete wens van deze Kamer. Blijft over-eind dat we op dit moment met dit voorstel 10% van de huurders bereiken en 90% niet.

Het grootste probleem van dit wetsvoorstel — veel collega's hebben daarop geduid — is dat het leidt tot een langdurig ongelijke behandeling van huurders van corporaties en van de andere huurders, huurders in de vrije sector en huurders in de gereguleerde sector die huren van niet-woningcorporaties. Dat is vastgesteld door de Raad van State. Volgens mij is dat terecht vastgesteld. Het valt ook niet te ontkennen. De opmerking van de minister was: als ik naar de Raad van State had geluisterd, was er helemaal geen wetsvoorstel geweest. Nee, dan had de minister natuurlijk in al haar creativiteit een ander wetsvoorstel op tafel gelegd waarmee tegemoet gekomen was aan dit probleem.

Ik ben ervan overtuigd dat er zeker iets te vinden is. Ik heb uit kringen van huurders en van huurdersorganisaties al voldoende suggesties gehoord voor wat je allemaal zou kunnen doen om tegemoet te komen aan het feit dat huurders in vergelijkbare situaties met lage inkomens en hoge huren nu buiten de boot vallen. Het is allemaal niet eenvoudig. Maar als je eenvoudig werk wilt hebben, moet je geen minister worden denk ik. Ik ben ervan overtuigd dat als de minister met haar creativiteit en die van haar ambtenaren, met name, in overleg treedt met verhuurders- en huurdersorganisaties er wel degelijk oplossingen te vinden zijn om tegemoet te komen aan die grote groep van 80.000 tot 85.000 huurders die nu iets niet krijgen wat andere huurders, misschien wel in dezelfde straat of aan de andere kant van de straat, wel krijgen. Dat is niet uit te leggen.

Dat verhuurders verschillend zijn, is interessant. Maar huurders in gelijke situaties horen, als uitgangspunt, gelijk behandeld te worden. Daarom wil ik de volgende motie indienen.

De voorzitter:

Door de leden Kox, De Boer, Gerbrandy en Van Apeldoorn wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

stelt vast dat het recht op eenmalige huurverlaging voor mensen met lage inkomens en hoge huren zich beperkt tot huurders van woningcorporaties, terwijl huurders in de gereguleerde sector die niet van een corporatie huren als ook alle huurders in de vrije sector geen recht op een dergelijke huurverlaging hebben;

stelt vast dat dit volgens de Raad van State leidt tot langdurig arbitraire effecten;

verzoekt de regering te onderzoeken of en op welke wijze de huurders die buiten deze wet vallen maar in een vergelijkbare situatie verkeren, tegemoetgekomen kunnen worden, en daarover de Kamer ruim voor 1 juli 2021 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter G (35578, 35431).

De heer **Kox** (SP):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kox. Dan is het woord aan de heer Pijlman namens de fractie van D66.



De heer **Pijlman** (D66):

Dank, voorzitter. Dank minister, voor de heldere beantwoording. Mooi om het hele bouwen- en woningdossier weer eens even in perspectief te zien. Wat is er tot dusver alle-

maal aan maatregelen genomen om in de breedte het bouwen te helpen bevorderen en de mensen die het nodig hebben te helpen? Dat is toch een heel aantal maatregelen. Daarbij sluit u aan bij het generieke inkomensondersteuningsbeleid van het kabinet en het generieke maatwerk, zoals voor de zomer hier werd genoemd, voor mensen die dat nodig hebben.

U zegt in dit debat: ik heb zelf eigenlijk voldoende bevoegdheden om daar waar zaken vastlopen die weer in beweging te zetten. U legt een dossier klaar bij de kabinetsformatie. Wat ons betreft zal de verhuurderheffing dan worden ingeleverd voor een fonds voor sociale woningbouw en verduurzaming. Dat achten wij voor de toekomst van met name de sociale huur en ook de opgaven die daar liggen een heel goede zaak.

U hebt mij gerustgesteld toen het ging over het ombouwen van kantoren in woningen. U heb gezegd: ik heb daar nog extra geld aan toegevoegd. Zeker, wij onderschrijven dat door de coronacrisis daar nog wel meer woningen te halen zijn, om het zo maar eens te noemen. Ik heb gevraagd hoeveel mensen in de problemen zijn gekomen door corona. Verder heb ik gevraagd hoe het zit met de cijfers daarvoor. De heer Kox heeft daar ook aan gerefereerd. Ik zou daar toch graag nog eens een overzicht van willen zien. Hoe staat het er nou precies voor voor die verschillende categorieën? Ik denk dat het ons allemaal helpt om daar met elkaar de vinger aan de pols te houden en regelmatig daarover geïnformeerd te worden.

Ik wil het nogmaals zeggen over dit wetsvoorstel: het is toch echt wel substantieel dat je 260.000 huurders/gezinnen helpt die echt een flinke huurverlaging krijgen. Voor de zomer hadden we het over bevrozing, hier gaat het over verlaging. Wij waarderen dat dus zeer. U zegt dat u niet tegen de uitvoering opziet, want we sluiten aan bij de bestaande mechanismes. Dat is prachtig. Ten slotte ben ik ook heel erg blij met de toezegging die u net bij interruptie hebt gedaan dat u nogmaals wilt kijken, met de ogen van de huurders, naar huurders die in soortgelijke omstandigheden zitten als in de private sector en wat we voor hen kunnen doen. Want zij zouden ook graag anders willen, maar het is die woningnood die ook hen in omstandigheden heeft gebracht die buitengewoon lastig zijn.

Over een ding ben ik niet tevreden: u bent eigenlijk nauwelijks ingaan op mijn opmerking over het stikstofdossier. U zegt: ja, de collega werkt er hard aan. Dat ontken ik niet, maar we weten ook allemaal dat het een grote bedreiging kan zijn als het hier weer misgaat en als u naar de commissie-Remkes of naar milieugroeperingen en hun plannen kijkt om de rechter opnieuw te betrekken, en dan kijkt naar de daden die het kabinet voorstelt — ik heb die kalkoenboer genoemd — dan zien we dat dat allemaal op basis van vrijwilligheid gebeurt, terwijl we allemaal weten: kom op, daar grijp je in, want we willen bouwen, bouwen, bouwen, zoals u ook zegt. Ik krijg daar graag toch nog een reactie op. U spreekt namens het gehele kabinet, en mijns inziens neemt het kabinet hier forse risico's voor bouwen, bouwen, bouwen. Dank u wel.

De heer **Van Hattem** (PVV):

Even een vraag aan de heer Pijlman. Ik hoor de heer Pijlman heel enthousiast roepen: bouwen, bouwen, bouwen. Maar ondertussen zitten we wel opgescheept met die stikstofre-

gels die eigenlijk worden opgelegd door het Natura 2000-beleid, wat eigenlijk ook weer Brussels beleid is, waar D66 blindelings en dolenthousiast achteraanloopt. Als u echt serieus wilt gaan voor bouwen, bouwen, bouwen, bent u dan ook eens bereid om die stikstofregels aan de kant te schuiven, eens een keer van Natura 2000 af te stappen en niet blindelings achter Brussel aan te lopen, als u dat bouwen, bouwen, bouwen serieus wilt nemen?

De voorzitter:

Meneer Pijlman, graag een kort antwoord.

De heer Pijlman (D66):

Dit is totale onzin. U zegt: u loopt blindelings achter Brussel aan. De afspraken in Brussel zijn door het Nederlandse parlement goedgekeurd, en dan houdt u je er ook aan in een rechtsstaat. Dat is mijn antwoord.

De heer Van Hattem (PVV):

Dat is een heel makkelijk excuus.

De voorzitter:

Meneer Van Hattem, echt nog een heel korte vraag.

De heer Van Hattem (PVV):

Goed, heel kort dan.

De voorzitter:

Want anders wordt het wel een heel breed debat.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik hoor de heer Pijlman zeggen dat het totale onzin is. Maar het is geen onzin. U loopt namelijk zelf in de fuik van de Brusselse regelgeving. Is het dan niet gewoon veel makkelijker om te zeggen: we moeten eens een keer uit die Brusselse regelgeving, in plaats van hier blindelings achteraan te blijven lopen en ondertussen heel makkelijk te roepen: bouwen, bouwen, bouwen. Terwijl u donders goed weet dat dat eigenlijk helemaal niet kan, door die regels.

De voorzitter:

Meneer Pijlman, tot slot.

De heer Pijlman (D66):

Wij zijn het structureel met elkaar oneens. U vindt stikstofregels onzin. U vindt daarmee Natura 2000 onzin. U vindt Brussel onzin. Ik zeg tegen u: de regels van Brussel zijn ook door Nederland gemaakt. Die zijn goedgekeurd door het Europees Parlement. Die zijn vervolgens nationaal goedgekeurd. En daar willen we wat mee. Daar willen wij de plannet en Nederland leefbaar mee houden.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dan is het woord aan de heer Crone namens de fractie van de Partij van de Arbeid.



De heer Crone (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister voor de uitvoerige antwoorden. Die helderen een aantal zaken op, maar ik zou nog een paar punten graag toevoegen. Ik ben nog meer enthousiast geworden over dat nationaal woningbeeraad, omdat inderdaad ook het Veiligheidsberaad van onderop is gekomen. De minister werd ook wat enthousiaster bij de interrupties en zei: misschien kun je daar toch inderdaad wel wat doen, want daar komt dan de optelsom. Peer pressure werkt daar effectief. Geen regio wil daar horen dat hij niet voldoet aan de opdracht, of dat nou nationaal is bepaald of lokaal. Maar mensen kunnen daar ook met elkaar uitwisselen welke instrumenten het beste zijn. Ik zou dus de minister echt willen oproepen: zet u zo gauw mogelijk aan de peer pressure in zo'n nationaal woningbeeraad. Ik herinner mij nog goed dat toen het Veiligheidsberaad werd opgericht in een nieuwe wetgeving, ongeveer in 2010, niemand dat eigenlijk wilde doen. Toen heeft de heer Bruls het gedaan, want wij als collega's dachten allemaal: de politie is de harde kant en daarmee kan je belangrijke dingen doen. U weet nu hoe het verkeert. Ik denk dus dat de komende voorzitter van het woningbeeraad een hele goeie rol kan gaan spelen.

Voorzitter. Dan is er nog het wetsontwerp zelf. Ik ben ik in ieder geval blij dat u, als ik het goed begrepen heb, heeft gezegd dat die terugwerkende kracht in 2024 geen terugwerkende kracht is, maar dat de oude huur dan gewoon weer gaat gelden. Zo begrijp ik het. Ik vraag het in ieder geval bij dezen. Als het gaat om terugwerkende kracht waarbij mensen moeten gaan terugbetalen, dan krijgen we toeslagaffaires en dat lijkt mij niet terecht. U knikt nu, maar dan horen wij het straks nog heel duidelijk. Dat is voor ons echt een belangrijk punt. Wij willen geen terugwerkende kracht, hooguit om iets te herstellen wat fout is gedaan. Dat is ook niet leuk, maar dan is het nog uit te leggen.

Dit brengt mij op het belangrijke punt van de voorlichting. De huurders moeten tiptop weten waar ze recht op hebben vanaf wanneer het wetsontwerp er is. Juist de mensen die het niet automatisch krijgen via de woningcorporaties en de Belastingdienst, moeten weten dat ze iets met loonstrookjes moeten doen en wat dat dan precies is. Die zullen ook als eerste in 2024 achteraf misschien te veel hebben gekregen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Even heel kort. Ik hoor de heer Crone zeggen: geen terugbetalen. Daar zijn wij het over eens. Dat kan sowieso niet. Maar waar ziet de heer Crone in de wettekst waar we vandaag over oordelen, een basis om die huur weer te verlagen? Ik zie die niet.

De heer Crone (PvdA):

Daarom moet de minister het maar uitleggen. Ik claim nu even. Met u ben ik het helemaal eens. Mensen hoeven niet terug te betalen. Dat drama van de Toeslagenwet krijgen we dus niet. Mensen krijgen dan hooguit te horen: u heeft

kennelijk een paar jaar een huurverlaging gekregen die achteraf niet terecht was. Op dat moment gaat de huur weer naar het oude niveau. Zo begrijp ik het. Als dat anders is, hoor ik dat graag, want dan hebben we een probleem. Maar dit geeft wel aan dat dit nieuwe instrument ingewikkeld is.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Crone (PvdA):

Ik vervolg het. Ik heb gevraagd om een onderzoek. Inmiddels hoor ik ook anderen allemaal vragen om een onderzoek: wat willen we nog meer? Want we zitten, met alle respect, toch een beetje symptoombestrijding te doen, hoe belangrijk dat ook is. Ik zou de minister in dezelfde breedte als de heren Rietkerk en Pijlman een onderzoek willen vragen: hoe zit het nu precies met woon- en huurquotes van verschillende inkomensgroepen, hoe is hun huurprijs en hoe is hun toeslagensfeer, en dat zowel in de private sector als in de gereguleerde sector? Want ik denk dat we een update nodig hebben, zeker ook voor de motie, om te weten of dit weer te ingewikkeld is geworden en hoe we daar een grote lijn in kunnen trekken.

Daar past natuurlijk zeker ook in wat we doen met de particuliere sector. Op dat punt denk ik, zoals ik ook in mijn eerste termijn heb gezegd, dat een ondernemer natuurlijk recht heeft op investeringsvrijheid en op een redelijk rendement, maar als een ondernemer ... Daarin ben ik toch warmer rechts dan de koude heer Van der Burg. "Warm rechts" betekent: niet meer marktwerking dan nodig is en zeker geen misbruik van een monopolie. Dan mag je dus ingrijpen. Of dat nou is via de wet-Nijboer of via de tijdelijke huurverlaging — die twee wetten komen er nog aan — ik wil dit wel wat oprekken, deels voor deze doelgroep, mensen die in de particuliere sector dure scheefwoners zijn. Maar ik wil dat onderzoek breed hebben en ook wel wat oprekken naar de middeninkomens die in private huurwoningen zitten en die nu juist die hoge huren betalen. Dat zijn natuurlijk allemaal mensen — dat zijn voor een belangrijk deel ook onze kinderen — die gewoon niet in de gereguleerde woningsector komen; dat heeft Van der Burg net ook terecht gezegd. Voor hen is er geen plekje in de gereguleerde sector en zij zitten dus in de dure private sector. Zij hebben wel degelijk recht op bescherming, omdat daar een monopoliesituatie is die ik niet wil belonen. Wel een redelijk rendement, maar geen monopoliesituatie.

Ik wil dus eigenlijk vragen of de minister dat brede onderzoek wil toezeggen, want daar zitten zowel de gereguleerde als de niet-gereguleerde sector in. Dan zoeken we inderdaad de grens op of we het iets willen veranderen ten opzichte van nu. Ik heb daarbij ook steeds benadrukt, ook ten aanzien van de moties-Kox en alle besprekingen voordien, dat het mij gaat om beide groepen scheefwoners, zowel in de particuliere sector als in de corporatiesector. In die breedte ziet een deel van de motie daarop, maar ik trek het wat breder dan die motie, want die vind ik eigenlijk te smal.

Voorzitter, ik denk dat ik daarmee kan afronden. Over die terugwerkende kracht krijgen we dus nog even iets te horen. Ik wil graag ook een toezegging over dat brede onderzoek, want ik denk dat we hier voor een deel symptoombestrijding doen. Ik ben er blij mee voor de mensen die het gaan krij-

gen, maar de vraag is niet of het stelsel wel houdbaar blijft met hoge huurprijzen — want die hebben we nu in alle sectoren — die we dan compenseren via een ingewikkelde toeslagensfeer, waar al gauw charitasachtige aspecten in zitten. Het is een correctie op regelingen van de markt. Dat moeten we hardop durven zeggen, want een redelijke winst mag, maar redelijke huren vind ik nog belangrijker.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Crone. Dan is het woord aan de heer Van Hattem namens de fractie van de PVV.



De heer Van Hattem (PVV):

Dank, voorzitter. We hebben vandaag een minister gezien die voor de zoveelste keer de gang naar de Ridderzaal heeft moeten maken om met de Eerste Kamer te spreken over het vervolg van de moties die hier zijn aangenomen. De minister wil daar toch nog steeds geen gang naar Canossa van maken. Ze blijft helaas volhardend en ijzerenheinig. Daarom moeten we nu toch proberen om wat druk op de ketel te houden, vandaar dat ik daarover een motie heb ingediend.

Als we kijken naar de redenering van de minister op dit punt, hebben we het over een totaal gereguleerde markt, wat de hele woningmarkt of huurmarkt is. Opeens zijn er hele verhalen over het belang van eigendomsrecht en marktwerking, terwijl dat aan alle kanten al is ingeperkt. Ik zou daar toch niet al te hard over opgeven, en dan kijk ik met name naar de heer Van der Burg van de VVD.

En dan over wat de minister zegt over de kritiek van de Raad van State dat het toch voor ongelijkheid zorgt onder huurders. De minister zegt zelf: bereik je de goede mensen; we helpen wel 460.000 mensen. Prima, mooi meegenomen. Maar nog steeds worden niet alle huurders gelijkwaardig behandeld in een gelijkwaardige positie. Dat zou toch een heel belangrijk uitgangspunt moeten zijn als wij hier beleid maken. Daarom toch nog graag een reactie van de minister of dat op deze manier niet beter kan worden geregeld, dat de mensen ook echt gelijkwaardig worden behandeld.

De minister zegt daarbij dat de mogelijkheden allemaal zijn uitgezocht, maar waarom hebben wij die onderzoeksresultaten dan niet zwart-op-wit op papier gekregen? Wat waren dan precies de kaders en de voorwaarden waarop de minister dat heeft uitgezocht? Welke indicatoren heeft zij daarin meegegeven en welke onderzoeksvragen heeft zij gesteld om tot een resultaat te komen? Kunnen wij dat ook nog ontvangen van de minister?

Dan kom ik nog op een punt van de heer Pijlman in eerste termijn. Hij vroeg naar het rapport van de Verenigde Naties. Als hij even googelt kan hij op de VN-website kijken onder population division, want daar is een hele website aan het onderwerp replacement migration gewijd. Er is ook een rapport getiteld Replacement Migration, is it a solution to declining and aging populations? Dat even ter informatie.

Voorzitter. Dan kom ik nog even bij een uitspraak van de minister in eerste termijn. Zij zei dat de demografische ontwikkelingen vragen om meer woningen. Ik zou het juist willen omdraaien. Dit land vraagt om andere demografische

ontwikkelingen. Stop vooral eens met massa-immigratie. Zojuist hoorden we de heer Crone van de PvdA nog zeggen dat er geen woningen zijn voor onze kinderen, dat zij op een wachtlijst moeten, en daardoor kunnen zij niet in de gereguleerde huursector terecht. Nog steeds worden statushouders met voorrang in huurhuizen geplaatst en dat blijft maar doorgaan. Er komen er duizenden per jaar bij. Dat gaat dus ten koste van de kinderen waar de heer Crone het over had. Zorg dat dat anders geregeld wordt.

Ook aan de andere fracties zou ik een oproep willen doen. Ik hoor allemaal verhalen dat we moeten verduurzamen. We moeten zorgen dat we solidair zijn et cetera. Nederland is gewoon een vol land, waar niet alles in kan. Je kunt ook helemaal niet zo duur willen bouwen, met die verduurzaming, met die aardgasvrije wijken et cetera, en de huren betaalbaar houden. Dat is gewoon niet vol te houden.

Voorzitter. Dan kom ik nog heel even terug op het woning-beraad. Dat is zojuist ook nog aangestipt. Er liggen al min of meer toezeggingen van de minister. We zitten niet te wachten op een soort cabaret der ongekozenen, waar allerlei burgemeesters bij elkaar gaan zitten in achterkamer-tjes, om daar overleg te gaan voeren waar de volksvertegenwoordiging buiten wordt gehouden, waar geen openbaarheid is van de stukken en de agenda's en waar de volksvertegenwoordiging op alle niveaus niet rechtstreeks kan controleren. Je krijgt er onnodige bestuurlijke drukte mee en dat moeten we niet willen. Als dat de insteek is, moeten we daar vooral niet aan meewerken, dat een stel burgemeesters bij elkaar gaat zitten en boerengrond gaat verdelen om zoveel huizen neer te kunnen zetten voor bijvoorbeeld statushouders. Ik zie een interruptie toe.

De voorzitter:

Ik laat u eerst uw verhaal afmaken. U heeft nog één minuut spreektijd. Dan sta ik hooguit één korte interruptie toe.

De heer Van Hattem (PVV):

Dan ga ik het kort houden. Er is nog een motie ingediend door de heer Kox. Op zich steunen we de insteek van die motie, want we hebben hetzelfde doel voor ogen. Onze motie is iets directer en vraagt om direct boter bij de vis te doen. Er zijn al genoeg moties aangenomen, dus we moeten daar gewoon op doorpakken. Ik heb nog geen reactie gehoord van de minister op al onze eerder ingediende moties, dus een verzoek om daar nog specifiek op in te gaan.

De voorzitter:

Bent u aan het eind van uw betoog?

De heer Van Hattem (PVV):

Ik ben aan het eind van mijn betoog.

De heer Crone (PvdA):

Ik wil de heer Van Hattem vragen of hij er wel van op de hoogte is dat als je in zo'n veiligheidsberaad zit, straks dus ook in zo'n nationaal woningberaad, je als burgemeester — het kunnen ook wethouders of gedeputeerden zijn — voortdurend verantwoording moet afleggen aan je eigen achterban. Dat is democratie. Dat moet de minister

natuurlijk hier doen als zij daarbij zit. Het is dus volstrekt open en transparant. Alle gemeenteraden zitten daar bovenop en we hebben dit onlangs nog in wetgeving voor het Veiligheidsberaad vastgelegd. Dat kan ook hiervoor. Dit is vanzelfsprekende democratie.

De heer Van Hattem (PVV):

Er is toch een essentieel verschil tussen zo'n veiligheidsberaad, of een woningberaad wat u dan voor ogen heeft, en een gewone gemeenteraadsvergadering die openbaar is. Iedereen kan meekijken en iedereen kan zien wat er besproken wordt. Een veiligheidsberaad vindt achter gesloten deuren plaats. Als een woningberaad ook achter gesloten deuren plaatsvindt zonder dat er openbare verslagen worden gemaakt en zonder dat journalisten erbij aanwezig kunnen zijn et cetera et cetera, is het toch een stuk achterkamertjespolitiek waar we eigenlijk nooit aan mee moeten willen werken.

De heer Crone (PvdA):

Voorzitter ...

De voorzitter:

Nee, ik zei één vraag. Het spijt me. De heer Verkerk, nee, Rietkerk.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik zou de heer Van Hattem willen vragen of hij het antwoord heeft gehoord op zijn eerste opmerking over het nationaal woningberaad dat de bevoegdheidsverdeling zou veranderen. Heeft de heer Van Hattem het antwoord dat dit niet het geval is op zich laten inwerken?

De voorzitter:

Tot slot.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik geef aan wat het niet zou moeten worden. Als ik de ronkende termen zo beluister die hier in eerste termijn voorbijkwamen zoals "we moeten met een hoop burgemeesters slagkracht en gezag tonen", krijg ik het beeld dat het toch weer een club wordt die zich aan de openbaarheid wil onttrekken en daar slagen wil gaan maken. Daarom zei ik: houd het toch vooral openbaar, zorg dat die democratische controle sterk blijft en zorg ervoor dat het geen onnodige extra bestuurslaag wordt, want de bestuurlijke drukte is in Nederland al groot genoeg.

De heer Rietkerk (CDA):

Voorzitter ...

De voorzitter:

Nee, ik heb gezegd: één vraag. Het spijt me. Ik heb het debat in het begin behoorlijk laten uitlopen, maar nu maak ik van mijn bevoegdheid gebruik — ik zie ook dat ik daar steun voor krijg in de Kamer — want anders lopen we vanavond uit de tijd.

Dan ga ik naar de heer Verkerk namens de ChristenUnie.



De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Voorzitter. Als eerste wil ik de minister heel hartelijk danken voor haar antwoorden en toelichting. Op zich zijn we blij met deze wet. Het is wel eerlijk om te zeggen dat het een reparatiewet is, met alle problemen van een reparatiewet: je repareert een dingetje en je weet dat een aantal andere dingen niet goed zitten. Dat zien we bijvoorbeeld ook als het gaat over de huren in de private sector. Wat mij betreft moeten we de motie-Kox zien in het kader van een stukje reparatiewet. Ik heb ook niet voor niks de minister gevraagd om daarin verder na te denken over die trendbreuk. Ik gebruikte het woord "droom", maar zal dat niet meer doen. Ik zal de woorden "fundamentele visie" of "strategische visie" gebruiken, daar kun je altijd goed mee voor de dag komen. Ik wil de trendbreuk dan met uw woorden herdefiniëren als de "verhouding tussen inkomen en datgene wat je uitgeeft aan huur of een eventuele koopwoning". Ik vraag de minister of zij een toezegging kan doen om daarover een meer fundamentele notitie van het kabinet het licht te doen zien zodat we ons niet steeds focussen op het repareren van dingen, maar er een visie komt van het kabinet: zo kijken wij naar de verhouding tussen inkomens en huren.

Voorzitter. Ook hier is het van belang om op te merken waarom wij in deze problematiek zitten, ook richting de heer Van der Burg. We hebben hier ook te maken met het falen van de markt. Als de markt op een aantal dingen faalt, we overheidsbeleid hebben wat niet in alles even charmant is, laat ik het zo uitdrukken, en een politiek die daar lang in meegaat, krijgen we dus een probleem. Als ik diep ga kijken in de traditie van het kritisch humanisme, waar het liberalisme uit voort is gekomen, is een van de belangrijke waarden sociale rechtvaardigheid. Ik merk dat daar bij het liberale denken meer aandacht voor komt. Ik zou de VVD daartoe willen uitnodigen, te meer daar dit ook is neergeslagen in artikel 22 van de Grondwet, met het sociale recht en de plicht van de overheid om te zorgen voor huisvesting.

Voorzitter. Ik dank de minister voor haar pleidooi voor duurzame woningen, voor alle lagen van de bevolking. De mensen met een betere beurs kunnen zich een goed geïsoleerd huis permitteren, waar het heel prettig wonen is. Zouden wij dat alleen willen hebben voor mensen met een goede beurs? Ik zou dat heel jammer vinden. Ik wil de minister hartelijk danken voor wat zij heeft gezegd. Ik vraag de minister om nog iets meer te zeggen over de cijfers. En waarom? Een krachtig beleid is onmogelijk zonder zeer stevige cijfers.

We staan enkele maanden voor de verkiezingen. Dat was aan een aantal bijdragen te merken en dat geldt natuurlijk ook voor mijn bijdrage. Ik wil hier wel benadrukken dat het belangrijk is dat Nederland een land wordt waar wij goed kunnen wonen. Ik ben begonnen met de zes w's. Ik zal ze niet allemaal herhalen, maar de essentie van die w's was: goed kunnen wonen is ongelooflijk belangrijk voor een bloeiende samenleving. Ik heb gelukkig gezien in de bijdragen van veel partijen dat velen daar op verschillende manieren en met verschillende achtergronden aan willen bijdragen. Als dat onze inzet is als Kamer, komen we weg van smalle moties en smalle invalshoeken en komen we

tot bredere visies, met stevige uitvoerings- en doorzettingsmacht. Dat zou ik de minister willen toewensen, maar met name ook een volgend kabinet. Ik heb begrepen dat de minister daarvoor al de weg aan het plaveien is. Dat is erg mooi.

Ik dank u hartelijk en ben benieuwd naar uw antwoorden.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Verkerk. Wenst een van de leden in tweede termijn nog het woord? Dat is niet het geval.

Minister, bent u in de gelegenheid om direct te reageren op de vragen van de Kamer? Dat is het geval. Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hoelang denkt u ongeveer nodig te hebben? Er begint nu een commissievergadering en u moet zelf ook over een kwartier weg, dacht ik.

Minister Ollongren:

Ja, daar moet ik ook naartoe.

De voorzitter:

Anders schors ik tot na de dinerpauze. Verwacht u dit in tien minuten te kunnen afronden?

Minister Ollongren:

O, sorry. U vraagt hoe lang ik erover doe. Tien minuten, een kwartiertje, zoiets.

De voorzitter:

Als er veel interrupties komen, schors ik gewoon tot na de dinerpauze en dan gaan we daarna door. Gaat uw gang.

Minister Ollongren:

Ik hoop dat ik mijn eigen administratie op orde heb. Ik ga mijn best doen. Dank voor de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik doe het in de volgorde van de sprekers. Dat vind ik het makkelijkste.

Mevrouw De Boer zei verheugd te zijn als ik — ik ga ervan uit dat ik dan demissionair ben — of mijn opvolger in de zomer van volgend jaar een soort tussenstand kan geven. Dat heb ik willen toezeggen aan mevrouw De Boer. Misschien is dat nog niet degelijk genoeg om echt te kunnen beoordelen hoe het zit. Ik denk dat dat pas in 2022 kan. Maar ik ben wel bereid om te zorgen dat er een tussenstand is in de zomer.

Dan nog de opmerkingen van mevrouw De Boer over de verschillende opties. Daar sloot de heer Van Hattem zich overigens ook bij aan. Welke opties zijn overwogen? Waarom niet gekozen voor een andere route? Het leek me goed om dat nog even op een rijtje te zetten. Ik heb vooral gekeken, zoals ik had toegezegd aan de Eerste Kamer, hoe de betaalbaarheid kan worden verbeterd, via de route van de huurverlaging, via de route van de huurtoeslag of via de route van de woonkostentoeslag. Wij hebben in dat kader gekeken, ook dat had ik gezegd tegen de Kamer, naar de koopkrachtontwikkeling, naar hoe de huurverhoging

zich ontwikkelde en naar huurders die geraakt werden door corona of anderszins door betalingsproblemen.

Wij hebben geconstateerd dat de koopkracht grosso modo op peil bleef en dat de toegepaste huurverhogingen onder de inflatie waren. De meeste huurders konden gelukkig hun huur betalen. Wij hebben wel extra middelen beschikbaar gesteld, 30 miljoen voor de woonkostentoeslag.

Ik heb mij vervolgens gericht op de groep huurders met een lager inkomen en een hoge huur. Ik heb ervoor gekozen — dat is een keuze — om het probleem bij de bron aan te pakken, dus bij de huur zelf. Zo is mijn zoektocht gegaan naar wat de beste maatregel zou kunnen zijn. Per saldo ben ik daar eigenlijk ook wel blij mee, want door die huur aan te pakken, ben je ook minder bezig met het rondpompen van geld. Dat is de achtergrond ervan.

Ik denk dat de hele discussie over de aftopping van de liberalisatiegrens — wanneer krijg je wel of geen huurtoeslag? — misschien te ver voert voor deze tweede termijn. Ik heb goed gehoord wat daarover gezegd is. Het is natuurlijk wel zo dat huurders wel degelijk huurtoeslag krijgen voor dat deel dat mevrouw De Boer net benoemde.

Dan het eigendomsrecht. Ik denk dat ik daar met sommigen hier in de Kamer nog heel veel over zou kunnen wisselen, maar ik sta achter mijn uitleg van zonet dat ik de huurders die huren bij een particuliere verhuurder — ik kom daar zo bij de beantwoording van andere vragen ook nog op terug — niet kan bereiken op deze manier. Ik zeg ook tegen de heer Van Hattem dat een huurverlaging voor deze particuliere huurders deels ook gaat over mensen die een beperkt aantal woningen verhuren. Dat is hun inkomen of hun pensioen. Dus als wij hen zouden verplichten om de huren te verlagen, dan is dat een heel grote inbreuk, een veel forsere inbreuk dan alleen het beperken van de huurstijgingen.

De voorzitter:

De heer Van Hattem, een korte vraag.

De heer Van Hattem (PVV):

Toch heel kort. Het zijn inderdaad vaak kleine verhuurders. Daarom was mijn pleidooi juist: kijk naar mogelijkheden om, als er een inbreuk is op dat eigendomsrecht, een methode te vinden om dat gewoon te compenseren. Dat kan zijn een bepaalde vorm van subsidiëring, of bepaalde fiscale voordelen. Ik hoor de minister net een hele reeks maatregelen opnoemen, alleen heb ik daaronder geen compensatiemaatregelen voor de vrije sector of particuliere verhuurders gehoord. Waarom is die mogelijkheid niet verder uitgezocht en uitgediept?

Minister Ollongren:

Omdat dat ongelofelijk ingewikkeld is. Ik heb net gezegd dat ik echt sta voor de uitvoerbaarheid van deze maatregel, samen met de staatssecretaris van Financiën. Wij hebben de Belastingdienst nodig, wij hebben de woningbouwcorporaties nodig en wij hebben nog een beperkte groep huurders nodig die zelf moeten aantonen dat ze te maken hebben met een inkomensdaling. Wij durven te zeggen dat dit in de uitvoering gaat lukken. Dat geldt niet voor iets

dergelijks — als wij het al zouden willen — bij de particuliere verhuurders. Dat is een veel grotere en veel diversere groep verhuurders, die je helemaal niet met één instrument zou kunnen bereiken om hen te compenseren.

De voorzitter:

Maar nu vallen we een beetje in herhaling. Men zal het met dit antwoord moeten doen.

Minister Ollongren:

Ja, u heeft gelijk.

De heer Rietkerk sprak over de integrale gebiedsontwikkeling. Daar hebben wij het een en ander over gezegd. Daar zijn wij het geloof ik ook in grote mate over eens.

Misschien dat ik nu iets kan zeggen over het rapport van Schaik. Het blijkt gelukkig op het departement wel goed te zijn gelezen, alleen kende ik het nog niet. Dat gaat in op de mogelijkheden om vooral met vervanging van verouderde woningen en verdichting extra woningen te realiseren. Dat is natuurlijk heel interessant. Het gaat vaak over kleinschalige ingrepen, dus die ondergrens van de woningbouwimpuls wordt daarmee niet gehaald. Als ik het zo zie, dan denk ik inderdaad dat het gaat om het vernieuwen van de bestaande voorraad, met name in die gebieden waar de leefbaarheid in het geding is. Dat is echt heel belangrijk. Ik zou willen kijken of wij het volkshuisvestingsfonds dat er nu komt, 450 miljoen, daar ook bij kunnen laten aansluiten. Dat kan natuurlijk nooit het enige zijn. Ik denk dat wij, gelet op de aantallen die wij nodig hebben, natuurlijk ook die grootschalige benadering nodig hebben, maar ik vind het een interessant onderzoek. Het is bekend bij BZK en wij komen er nog op terug.

Dan het nationaal woonberaad. Daarover hebben we ook wat heen en weer gesproken. Ik heb toevallig deze week, op 3 december, een bestuurlijk overleg met alle gedeputeerden op het gebied van wonen. Ik zou willen voorstellen dat ik met hen bespreek wat hier vandaag is gesuggereerd en gewisseld. In dat overleg zouden bijvoorbeeld ook de specifieke grote bouwlocaties besproken kunnen worden. Dat staat nu niet op de agenda, maar ik krijg van zowel de heer Crone als van de heer Rietkerk het idee dat dat wel toegevoegde waarde zou kunnen hebben. Ik ga daar gewoon mee aan de slag.

De heer Rietkerk vroeg of de toezegging aan de heer Crone ook gaat over zijn idee voor uitbreiding van het puntenstelsel. Ik wil heel graag dingen klaarleggen voor een volgend kabinet. Maar ik wil vooral zorgen dat alles wat er gebeurt, kan doorgaan en nog beter wordt. Alles wat daarbij helpt, wil ik heel graag doen. Ik wil alleen niet op de stoel van de formerende partijen gaan zitten en ook niet van degene die straks deze mooie portefeuille krijgt. Ik heb de heer Crone toegezegd om te kijken naar de groep huurders met een vrij hoge huur en een inkomensterugval. Ik heb de Kamer ook toegezegd — straks kom ik nog op de motie van de heer Kox — om, als deze route voor de huurders in de particuliere sector niet kan, te kijken wat er misschien wel kan. Ik zal daar goed naar kijken; daar ben ik zeker toe bereid. De heer Rietkerk zou mijn toezegging als zo zo kunnen uitleggen en natuurlijk leven er bij partijen ideeën over het

puntenstelsel of anderszins, maar dat komt dan vanzelf wel op tafel.

Dan de heer Kox, overigens met dank voor zijn toezegging om zowel dit voorstel als het voorstel voor beperking van de huurstijging te steunen. Ik vind het ook fijn om te weten dat wat hem betreft geldt dat hoe meer voorstellen er van mijn kant deze kant opkomen, hoe beter het is. Daarmee voel ik mij gesterkt. Ik denk dat de laatste opmerking van de heer Kox ook meteen zijn motie was, maar ik doe de moties wel aan het eind. Ik kom daar zo dus nog even op terug.

Dan ben ik bij de heer Pijlman van D66. Hij wilde nog een paar toezeggingen krijgen. Houden we mensen die door corona in de problemen komen in de gaten? Dat zeg ik hem toe. Ik ben ook voornemens de verhuurders regelmatig om een update te vragen. Daarvoor zullen ze weer een enquête moeten houden. Ik zal beide Kamers daarover dan weer kunnen informeren. Hij vroeg ook iets over stikstof. Natuurlijk zie ik die problematiek; het was niet de bedoeling om het kort af te doen in de eerste termijn. Collega Schouten is met het wetsvoorstel voor stikstofreductie bezig. Dat is een heel belangrijke stap, ook in de aanpak van de gevolgen van stikstof, voor de woningbouw. We hopen daarmee onder meer een vrijstelling voor de natuurvergunningplicht voor bouwactiviteiten in de bouwfase, waarin de emissies tijdelijk en ook beperkt zijn, te kunnen realiseren. Die vrijstelling maakt de vergunningverlening voor de bouw van woningen makkelijker. We hebben ook nog die 1 miljard voor de periode 2021-2030 om die vrijstelling mogelijk te maken. Dat geld gaan we daar gericht voor inzetten. Het is bedoeld om ervoor te zorgen dat er sprake van een structurele aanpak is, alsook dat de doelstellingen worden gehaald, ook bij onvoorziene ontwikkelingen. We maken natuurlijk ook weer afspraken met de bouwsector over reductie en maatregelen. Het gaat dan vooral over het zo emissiearm mogelijk werken en het zo snel mogelijk vervangen van voertuigen en dat soort zaken.

Voorzitter. Dan ben ik bij de heer Crone. Die kwam ook terug op het nationale woningberaad. Ja, je gaat er inderdaad bijna zin in krijgen! Hij heeft nu zo vaak de vergelijking gemaakt met het Veiligheidsberaad dat het daarmee voor mij heel aantrekkelijk is geworden. Maar ik heb daar net iets over gezegd in antwoord op de heer Rietkerk, en dat was ook bedoeld als antwoord voor de heer Crone.

Dan de terugwerkende kracht. De heer Crone zei het goed: er is geen sprake van terugwerkende kracht, ook niet in het correctiemechanisme zoals het was voorgesteld. Er zijn alleen mensen die wel te maken hebben gehad met een val in inkomen, maar waarvan het inkomen daarna weer is hersteld, en waarvan de Belastingdienst dat nog niet heeft kunnen vaststellen. De bedoeling is om te zien of we op dat moment kunnen zeggen: fijn dat wij u toen hebben kunnen helpen, maar u bent nu inmiddels alweer geruime tijd op uw oude inkomen. En dan geef je de mogelijkheid om het herstellen naar dat niveau.

Mevrouw De Boer heeft gelijk: dat onderdeel is uit de wet gehaald vanwege de vragen die er waren over de uitvoerbaarheid ervan en over de uitvoeringtoets door de Belastingdienst. Maar de aankondiging ervan, en daarmee het kenbaar maken aan mensen die van deze huurverlaging gebruik gaan maken, is natuurlijk wel degelijk gebeurd. Het

kabinet zal dan nog wel met nadere voorstellen moeten komen.

Voorzitter. Dan een andere vraag van de heer Crone. Hij vroeg of ik meer inzicht kon geven in de verschillende variabelen die er spelen in de huursector. Ik heb de Kamer toegezegd om een overzicht te maken. Die toezegging herhaal ik. Het laatste uitvoerige onderzoek is WoON2018 geweest. Dat zou normaal gesproken pas in 2022 worden gevolgd door een nieuw heel uitvoerig onderzoek. Dat is overigens weer een jaar eerder dan ze het eigenlijk hadden gepland, dus het is al wat naar voren gehaald. Maar ik zal proberen om nu al, vooruitlopend daarop, zo veel mogelijk inzicht te geven.

Ik heb dus ook een toezegging gedaan aan de heer Crone over de groep in de particuliere sector die te maken hebben met een inkomensterugval.

Dan ben ik bij de heer Van Hattem, denk ik. Of sla ik nu iemand over? Verkerk. Nee, eerst Van Hattem en dan Verkerk. Gelukkig, dan had ik het toch goed opgeschreven.

De heer Van Hattem heeft gehoord dat ik nog ga kijken naar wat er wel en niet zou kunnen bij de huurders in de particuliere sector. Dit kan niet, maar ik ben natuurlijk wel begaan met die mensen.

Verder heeft de heer Van Hattem nog een oproep gedaan om de massa-immigratie te stoppen. Dat doet de heer Van Hattem eigenlijk altijd als ik met hem in debat ben. Misschien moet ik de heer Van Hattem dan toch maar eens vragen om met die demagogie te stoppen. Het zal wel geen indruk maken, maar migranten de schuld van alles geven, heeft weinig zin. Dat lost helemaal niks op. We zijn als land groot geworden door openheid en tolerantie, niet door geslotenheid en angst.

Dan kom ik bij de heer Verkerk. Die had inderdaad nog een paar antwoorden van mij tegood. Hij heeft zijn vragen in zijn tweede termijn ook nog herhaald.

Hij vroeg: is er sprake van een trendbreuk? In zijn tweede termijn vroeg hij eigenlijk ook om dat nog wat fundamenteeler te onderbouwen, misschien ook op weg naar een volgende kabinetsformatie. Helemaal aan het begin van mijn eerste termijn zei ik al dat ik betaalbaarheid steeds centraal heb willen zetten in mijn beleid. De huurquote is gelukkig ook gedaald. Maar ik heb ook gezegd dat het door allerlei omstandigheden, ook door de ontwikkeling van de huizenmarkt, nodig is om steeds extra maatregelen te nemen om de betaalbaarheid op peil te houden.

We moeten huurders dus ondersteunen met gerichte maatregelen. Dat gaat om de mensen met de laagste inkomens, en ook om de huurders met lage middeninkomens. Vandaar al die verschillende voorstellen die de heer Kox zo verwelkomt. Dit voorstel is er één van, maar er zijn er dus ook nog meer: de cap op de WOZ, de tijdelijke huurkorting et cetera. Ik zou hopen dat een volgend kabinet verdere maatregelen neemt, die ook te maken hebben met de woningbouwcorporaties, de verhuurdersheffing en de investeringskant. Dat is nodig. Als je het beste voor de huurders doet, moet je blijven zorgen voor meer aanbod. Dat is heel cruciaal. Het is geen trendbreuk, maar het is

eerder een ingezette trend waarvan ik hoop dat die op deze wijze aanhoudt.

Dan de cijfers met betrekking tot de woningbouw. Ik zei ook tegen de heer Rietkerk dat het ontzettend belangrijk is dat je voldoende ruimte creëert in de plancapaciteit en tegelijkertijd ook zorgt voor voldoende realisatie. Ik heb inmiddels de gewoonte om halfjaarlijks op nationaal en regionaal niveau te rapporteren over de plancapaciteit en de realisaties. Uiteraard kan ik deze rapportages ook aan de Eerste Kamer versturen, zodat u daar goed inzicht in krijgt.

De heer Verkerk — die bedoelde ik — vraagt terecht aandacht voor het bouwen van de juiste woningen. Dat is terecht, want het verschilt nogal. In ons kleine land zijn er grote regionale verschillen. Ook zijn er verschillen in de huisvesting die nodig is. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan de studentenhuisvesting, waar we een monitor voor hebben, of aan de ouderenhuisvesting, waar we ook een monitor voor hebben. Deze monitor komt overigens voor het einde van het jaar. Ik zal zorgen dat uw Kamer die krijgt. Ik heb daar de gemeenten voor nodig, omdat de gemeenten het beste zicht hebben op hun behoeften met betrekking tot woningbouw, nabijheid van voorzieningen, zorg en dat soort zaken. Het zijn natuurlijk de gemeenten die uiteindelijk de prestatieafspraken maken met corporaties. Dat wil ik ook meenemen in de volkshuisvestelijke prioriteiten. Juist voor die specifieke groepen probeer ik de gemeenten zo goed mogelijk te ondersteunen.

Voorzitter. Dan ben ik bij de moties. Er zijn vier moties: drie van de PVV en een motie van de heer Kox. De eerste motie is van de heer Van Hattem. De motie ontraad ik om redenen die ik net heb geschetst, namelijk omdat het via deze route niet kan om die huurders tegemoet te komen.

De tweede motie van de heer Van Hattem is geen reëel voorstel. Het betreft de afdracht van het coronaherstelfonds. We hebben in de EU afspraken gemaakt. Daar moeten alle lidstaten zich aan houden. Overigens lijkt het me ook verstandig om dat te doen. Deze motie ontraad ik.

De derde motie gaat over de investeringen in asielzoekerscentra en duurzaamheid. We weten dat de PVV daar geen voorstander van is, maar gelukkig is een overgrote meerderheid van de Kamer dat wel. Die ontraad ik dus ook.

Dan ben ik bij de motie van de heer Kox. Deze motie vraagt de regering om te onderzoeken op welke wijze huurders die buiten deze wet vallen, maar in een vergelijkbare situatie verkeren, tegemoetgekomen kunnen worden. Ik denk dat ik net voldoende heb betoogd dat we via deze route deze groep niet kunnen bereiken. Ik heb ook geprobeerd uit te stralen en toe te zeggen dat ik dit om te beginnen wel degelijk goed in de gaten wil houden. Het is niet een doel van mij dat bepaalde mensen niet worden bereikt, maar het is in de uitwerking niet gelukt om deze mensen te helpen. Ik wil heel goed kijken hoe het met deze mensen gaat. Ik ben ook bereid om te onderzoeken of er andere manieren zijn die ik tot nu toe niet heb ontdekt of gevonden; wie weet, zijn ze er wel. Ik vind dat je altijd moet openstaan voor inzichten die we eerder niet hadden.

Ik hoop na vandaag de relatie met deze Kamer weer wat te hebben verbeterd op het dossier wonen. In de persoonlijke verhoudingen heb ik er nooit een probleem mee gehad,

maar ik heb het ook niet als heel prettig ervaren dat deze bijzondere historische gebeurtenis, de motie van afkeuring, nou net mij trof. Ik heb dus echt mijn best gedaan om de Kamer tegemoet te komen. Ik wil de Kamer zeker ook tegemoetkomen door deze motie oordeel Kamer te geven.

De voorzitter:

Dank u wel, minister.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is niet het geval.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De voorzitter:

Verlangt iemand aantekening? Dat is niet het geval.

Dan stel ik voor om volgende week te stemmen over de ingediende moties. Ik schors de vergadering voor de dinerpauze voor 45 minuten tot 18.35 uur. Dan gaan we verder met de behandeling van het wetsvoorstel Wet inburgering.

De vergadering wordt van 17.49 uur tot 18.35 uur geschorst.