

6

Stijgende woonlasten voor huurders

Aan de orde is het **debat** over de **stijgende woonlasten voor huurders**.

De **voorzitter**:

Aan de orde is het debat over de stijgende woonlasten voor huurders. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wederom van harte welkom en ik geef de heer Nijboer namens de PvdA als eerste spreker en aanvrager van dit debat het woord.

□

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De reden waarom ik dit debat heb aangevraagd, overigens met Kamerbrede steun, is dat ik vind dat de aandacht voor de problemen van huurders in de Tweede Kamer onderbelicht is. Huurders hebben enorme problemen om de huur te kunnen opbrengen. Ook de afgelopen weken bleek weer uit verschillende onderzoeken dat huurders amper kunnen rondkomen. Beleggers nemen steden over en vragen steeds hogere huren, en er zijn veel te weinig sociale huurwoningen, waardoor de wachtlijsten steeds verder oplopen.

Voorzitter. Wij willen vandaag een voorbeeld laten zien — ik heb het zojuist ook online gezet — van de impact die de voornemens van het kabinet hebben op huurders. Het kabinet wil een verlaging van de toegankelijkheid van sociale huurwoningen tot €35.000. Als je alleenstaand bent, kom je minder snel in aanmerking voor een sociale huurwoning, althans dat wil het kabinet. Wat betekent dat nou voor een leraar op een basisschool, zoals Emma van 29 jaar? Ze is te bekijken op onze website; ik kan het iedereen aanraden. Emma woont nu bij haar zus, omdat ze nog geen huis heeft. Ze betaalt €1.600 kale huur in de maand en wil graag uiteindelijk een keer haar leven opbouwen; ze wil een eigen huis hebben.

Zij kwam, en komt nu nog, in aanmerking voor een betaalbare sociale huurwoning. Als de kabinetsvoornemens doorgaan, die bizarre maatregel om de toegankelijkheid van sociale huurwoningen te verkleinen in plaats van te vergroten, komt ze daar straks niet meer voor in aanmerking, maar is ze overgeleverd aan de grillen van de vrije markt en kan ze €1.000 of meer betalen. Dat kán niet van zo'n salaris! Dan zijn mensen 50% of 60% van hun inkomen kwijt aan de huur.

Als er te weinig sociale huurwoningen zijn, kan het antwoord niet zijn om de groep te verkleinen die daar aanspraak op kan maken. Dan moet je meer sociale huurwoningen bouwen. Een kabinetsmaatregel die ook wordt genomen, de verhuurderheffing verlagen, gaat op zichzelf in de goede richting, maar het is lang niet genoeg. 100 miljoen euro per jaar klinkt als een heleboel, maar als je weet dat de toename die corporaties moeten betalen volgend jaar alleen al meer is, betekent dat dat er volgend jaar dus minder in plaats van meer huizen gebouwd zullen worden, terwijl de wachtlijsten al oplopen tot tien jaar en verder. Hoe kijkt de minister daarnaar? Hoe denkt de minister de woningnood voor huurders te verhelpen?

Voorzitter. Ik kom op de misstanden in de vrije sector. Die zijn enorm. Bij de Algemene Politieke Beschouwingen is de motie-Asscher/Heerma aangenomen, waarbij we als Kamer hebben gezegd: het moet beboet worden als huisjesmelkers de wet overtreden. Maar ook de mensen in de vrije sector die zich wel aan de wet houden, hebben heel veel vrije ruimte. De vraag is echt: moet niet ook in de vrije sector een vorm van huurdersbescherming worden ingevoerd? Dat kan op verschillende manieren. Ik heb vorig jaar, nee, eerder dit jaar, twee amendementen ingediend om een huurprijeregulering af te spreken: maximaal zoveel procent boven de inflatie, meer is niet toegestaan. Dan geef je huurders zekerheid. Ik heb Berlijnse maatregelen voorgesteld, zoals bevrozing van de huur. Er zijn voorstellen om het puntenstelsel op te trekken naar €1.000. Dat zijn allemaal verschillende methoden. Je kunt ze niet allemaal tegelijk invoeren, maar ik vind dat de minister hier wat aan moet doen. Maar het blijft vooralsnog bij onderzoeken naar een heel beperkt deel van de volkshuisvesting. Dat is geen oplossing voor die problemen.

Voorzitter. Ziet de minister niet in dat er heel veel midden-inkomens nergens terecht kunnen, zich helemaal blauw betalen of noodgedwongen weer bij hun ouders gaan wonen omdat ze geen huurhuis kunnen vinden? Ziet de minister niet in dat er sprake is van woningnood en dat mensen hun woning amper kunnen betalen? Wat gaat zij daar nu eindelijk eens aan doen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik nu het woord aan de heer Krol namens 50PLUS.

□

De heer **Krol** (50PLUS):

Voorzitter. De nieuwe cijfers over de huurwoningmarkt doen ons huiveren. Bijna een kwart van de huurders komt niet meer rond. Ze kunnen aan het eind van de maand geen eten meer kopen. Het gaat om 800.000 huurders. Het Nibud berekende dat bijna de helft van de 65+-huishoudens dusdanig hoge woonlasten heeft dat zij de basisuitgaven maar niet kunnen betalen. De huur van corporatiewoningen ligt voor veel senioren simpelweg te hoog. Kan de minister met concrete plannen komen voor de bouw van betaalbare, levensloopbestendige corporatiewoningen?

De woningbouwcorporaties zijn de belangrijkste partners. De eenmalige 2 miljard die in de troonrede werd aangekondigd, is een sigaar uit eigen doos. Woningbouwverenigingen betalen sinds 2013 een verhuurderheffing, een belasting die oploopt tot een kleine 2 miljard per jaar. Boven op de verhuurderheffing komt de ATAD. Mijn fractie komt hierop terug bij de begrotingsbehandelingen.

Een schrijnend symptoom van de stijgende woonlasten is de toename van het aantal daklozen. De Nationale ombudsman stelt dat veel nieuwe daklozen geen ingewikkelde problematiek hebben, goed voor zichzelf kunnen zorgen, maar geen betaalbare huurwoning kunnen vinden, omdat die er niet is. Wat gaat de minister daaraan doen? In mijn tijd als raadslid van de gemeente Eindhoven heb ik meerdere malen zelf het aantal daklozen geturfd. Het bleek

dat het er veel meer waren dan het geregistreerde aantal. Hoe betrouwbaar is de huidige registratie?

Wat ook niet helpt, zijn de regels die verhinderen dat mensen gaan samenwonen of iemand in huis nemen die geen betaalbaar huis kan vinden. Je wordt gekort op je uitkering of je AOW, maar samenwonen kan ook heel veel voordelen hebben, ook voor de samenleving. Het vermindert de druk op de woningmarkt. Het kan eenzaamheid tegengaan. Het kan langer thuis wonen bevorderen. Het kan mantelzorgers ontlasten. Het kan zelfs de CO₂-uitstoot per persoon

omlaagbrengen. Je hoeft namelijk niet twee, maar één woonkamer te verwarmen en je hoeft niet twee keer, maar slechts één keer te koken. Het aantal alleenstaande senioren is de afgelopen jaren toegenomen. We verwachten 1,3 miljoen alleenstaande senioren in 2030. Zij wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig. Wil de minister een onderzoek doen waarin alle kosten en baten van samenwonen worden gewogen?

Ik sluit af met het voornemen om de inkomensgrens voor alleenstaanden voor een sociale woning naar beneden te brengen van €38.000 naar €35.000 per jaar. Iemand die €35.000 per jaar verdient, is voortaan aangewezen op de vrije sector, waar een kale huur van €1.000 niet uitzonderlijk is. Minimaal is dat €720, dus minimaal 24% van het inkomen. Vergelijk dat eens met de maximale huur voor burgemeesters. Zij betalen maximaal 18% van hun bruto bezoldiging. De gemeente legt de rest erbij. De burgemeester van Amsterdam betaalt voor haar gerenoveerde appartement slechts €2.161 per maand en ze verdient ruim €12.000 bruto per maand. Zij houdt wél genoeg geld over om aan het eind van de maand eten te kunnen kopen. Jan Modaal mag dokken: hoe schrijnend is dit? Waarom is de huurquote voor burgemeesters lager dan voor Jan Modaal? Voor hen loopt de huurquote soms op tot wel 40%. Waarom geldt die maximale grens van 18% wel voor grootverdieners die gul van belastinggeld worden betaald, maar niet voor Jan Modaal?

De heer Ronnes (CDA):

De heer Nijboer had het er al over en de heer Krol ook. Ik voel me daarom verplicht om even te reageren. Er wordt gesuggereerd dat de toewijzingsgrens vast naar €35.000 zou gaan. Maar aan corporaties wordt ook meer ruimte gegeven. Via een grotere toewijzingsgroep kunnen lokale afspraken worden gemaakt om woningen aan mensen toe te wijzen en uitzonderingen te maken. Waarom is dat niet voldoende? Op die manier kun je juist lokaal beleid maken. Je kunt bijvoorbeeld een onderwijzer in Amsterdam wel een woning toewijzen. Het beeld dat nu geschetst wordt, klopt niet.

De heer Krol (50PLUS):

Dat is wel het beeld dat heel duidelijk naar voren komt in alle mails die wij binnenkrijgen. Ik ben helemaal niet tegen plaatselijke aanpassingen als dat nodig is. Je hebt nu eenmaal jongere gemeenten en oudere gemeenten. Er is van alles wat je lokaal beter kunt regelen dan landelijk. Maar dat we ook landelijk hiernaar kijken en dat we er een raamwerk bij bedenken, zou mij zeer welkom zijn.

De heer Ronnes (CDA):

Is het niet juist goed dat als die vrijheid er lokaal is, daarmee eigenlijk precies beoogd wordt wat u wil: dat er lokaal toegewezen kan worden naar wat de behoefte lokaal is?

De heer Krol (50PLUS):

Ik kan alleen maar herhalen: ja, maar alleen als er wel een raamwerk is waar wij hier lokaal over gaan.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.



Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. In Berlijn gingen dit jaar huurders massaal de straat op om een bevroering van de huren te eisen, en met succes. Vanaf 2020 worden de huren voor vijf jaar bevroren, ook als hun woning opnieuw in de verhuur gaat. Dit voorbeeld laat zien: strijd loont. Eenzelfde burgerinitiatief in die stad pleit nu voor de onteigening van vastgoedbedrijven met meer dan 3.000 woningen.

Die Mietenwahnsinn, die buitensporige huurprijzen, speelt niet alleen in Berlijn. Ook in Nederland staan steeds meer mensen aan de financiële afgrond als gevolg van de alsmaar stijgende woonlasten. Die mensen zullen we in deze Kamer misschien niet zo snel vinden. Met een salaris van meer dan €8.000 per maand voel je een huurverhoging niet zo snel. Maar honderdduizenden mensen ondervinden wel elke dag aan den lijve wat de Nederlandse wooncrisis inhoudt. De onderzoekers van het Nibud luidden dan ook op 13 september, vrijdag de dertiende, de noodklok en niet zonder reden. Meer dan 800.000 huishoudens, een kwart van alle huurders in Nederland, betalen woonlasten die zo hoog zijn dat ze financieel aan de grond geraakt zijn. Te vaak hebben zij geen ruimte meer voor fatsoenlijk levensonderhoud. Ze geven minder geld uit aan vrije tijd, maar ook aan vervoer, abonnementen, kleding en persoonlijke verzorging. Als huurders te hoge woonlasten krijgen, blijkt ook dat zij minder besteden aan basisuitgaven zoals voeding.

Een alleenstaande huurder met een hoge woonlast heeft in 70% van de gevallen een tekort op de begroting. Deze tekorten zijn gewoon niet meer op te vangen. Onverwachte uitgaven dwingen die huurders tot leningen of zijn gewoon niet meer mogelijk. 50% van de huurders heeft moeite om rond te komen. 30% heeft betalingsachterstanden. We hebben hier echt te maken met een grote crisis. Ik wil allereerst aan de minister vragen of zij een reactie wil geven op dit Nibud-onderzoek en of zij bereid is om de plannen van het kabinet versneld te herzien, gezien de ernst van de situatie.

Voorzitter. De situatie is voor veel mensen echt heel erg nijpend. De vraag is eigenlijk: hoe wil deze minister straks herinnerd worden, als de minister van woningmarktonderzoeken, als minister die een begin maakte om weer te zorgen voor goede, betaalbare volkshuisvesting, of als de minister die een beetje gerommeld heeft in de marge met wat onderzoeken, wat convenanten en wat afspraken?

Voorzitter. Dan kijken wij naar de maatregelen die het kabinet wil nemen. Een aantal van de maatregelen die ze willen nemen om de betaalbaarheid te vergroten, zorgen er juist voor dat mensen nog meer in de knel komen. Ik zie de heer Ronnes al opstaan. Ja, meneer Ronnes, u maakt het voor alleenstaanden nog moeilijker om een sociale huurwoning te huren. U zorgt ervoor dat ouderen met AOW en een klein pensioen straks nog meer huur gaan betalen, omdat ze een boete krijgen op scheefwonen terwijl ze ook al worden gepakt in de Miljoenennota.

Voorzitter. Het is geen natuurlijke omstandigheid dat steeds meer mensen in huurwoningen grote moeite hebben om rond te komen. Het is het gevolg van politieke keuzes. Een kapitalistische woonpolitiek heeft tussen 2013 en 2018 de huurprijzen doen stijgen met 18,5%. Sinds 1970 zijn de kosten van huisvesting dubbel zo hard gestegen als de huren. Mijn vraag is: wat gaan we doen? Gaan we echt investeren in de sociale sector, zodat er voor meer mensen een betaalbare huurwoning is? Waarom gaan we niet net als in Berlijn vijf jaar de huren bevriezen? Waarom trekken we de liberalisatiegrens niet op naar €1.000, zodat heel veel woningen direct in huurprijs dalen? Waarom niet foute pandjesbazen echt aanpakken? Waar blijven de hogere boetes?

Voorzitter. Het is tijd voor verandering.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan de heer Kops namens de PVV.



De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Twee weken geleden luidde het Nibud nog de noodklok. Een kwart van de huurders, zo'n 800.000 huishoudens hebben te hoge woonlasten. Volgens het Nibud heeft 50% van de huurders moeite om rond te komen en heeft zo'n 30% betalingsachterstanden. Dan gaat het voornamelijk om huurders in de sociale sector. Dat is ernstig, heel ernstig. Maar die financiële problemen zijn natuurlijk niet gisteren ontstaan, en ook niet vorige week of vorige maand. Het is een opeenstapeling. Zij zijn het gevolg van jarenlang beleid. De huurders zijn jarenlang uitgeknepen en jarenlang aan hun lot overgelaten. De huren stijgen en stijgen, ieder jaar opnieuw. Dit jaar 2019 is de huur in de corporatiesector met gemiddeld 2% omhooggegaan. Dat is weer meer dan vorig jaar. En iedere keer bazelt de minister dan: ja, maar dat is een beperkte huurstijging. Nee, huurstijging is huurstijging en het is tijd voor huurverlaging. Gaat de minister dat nu eindelijk regelen?

Maar er zijn ook andere vaste lasten die omhooggaan. Neem nu de energierekening. Die wordt door Aedes ook een belangrijk onderdeel van die stijgende woonlasten genoemd. Dit jaar, 2019, is die energierekening met gemiddeld €334 omhooggegaan aldus het CBS. Dat is gigantisch. En nu belooft het kabinet dat in het komend jaar, 2020, de energierekening met zo'n €100 omlaag zal gaan. Afgelopen dinsdag heeft de PVV daar nog mondelinge vragen over gesteld aan de staatssecretaris van EZK, omdat van die €100 korting — een sigaar uit eigen doos — hoogstwaarschijnlijk helemaal niets terecht gaat komen. Zo gaat het telkens bij dit kabinet. Iedere keer wordt er van alles beloofd en zelden wordt het nagekomen.

Wat doet dit kabinet dan wel aan die stijgende woonlasten? Wat doet deze minister dan wel voor de huurders? Ja, zegt de minister dan, er moeten meer betaalbare woningen komen. Ook meer middenhuurwoningen heeft ze beloofd. Sinds haar aantreden heeft de minister continu gezegd: ja, we moeten de woningbouw versnellen. Dit zijn allemaal uitspraken die vallen in de categorie "holle frasen en open deuren", want nu, tweeënhalve jaar later, is er nog niets veranderd. Die betaalbare woningen, die middenhuurwoningen, waar zijn ze? Ze zijn er niet! En is de woningbouw versneld? Welnee. Het aantal door gemeenten afgegeven bouwvergunningen neemt niet toe, maar af. Gemeenten willen hoofdzakelijk binnenstedelijk bouwen, wat over het algemeen duurder is en langer duurt dan buitenstedelijk bouwen. Woningen moeten bovendien gasloos worden opgeleverd, wat met gemak €25.000 duurder is dan wanneer er voor een gasaansluiting wordt gekozen. En dan hebben we het nog niet eens over de gevolgen van stikstofellende voor de woningbouw.

Voorzitter. Ik zei al: waar zijn ze, die betaalbare woningen? Dit debat gaat over de stijgende lasten voor huurders. En wat in 's hemelsnaam doet deze minister daar nu aan? Ja, heel veel praten, veel overleggen, veel vergaderen. Er is een Woonagenda. Her en der worden er wat woondeals gesloten. En dan heb je nog niks, want het levert allemaal heel weinig op. Stop met praten, zet de regio's en de gemeenten nu eindelijk aan het werk. Ga bouwen. Verlaag de huren. Verlaag de energierekening, zoals het kabinet zelf heeft beloofd. En stop met die peperdure verduurzaming. Daar hebben huurders écht wat aan.

Dank u wel.

De voorzitter:

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



De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Nadat ik vijftien jaar geleden was gestart in mijn eerste baan, kocht ik al vrij snel een huisje. Ik was daarin niet uniek. Veel van mijn leeftijdgenoten deden hetzelfde. Tegenwoordig is het allemaal niet meer zo makkelijk. Het is moeilijker geworden om een huis te kopen. Veel starters zijn daarom aangewezen op een huurwoning.

Vandaag hebben we een debat over een artikel van het CBS getiteld "Woonlasten ten opzichte inkomen niet verder gestegen". Het CBS schrijft daarin dat de huren zijn gestegen, maar niet ten opzichte van het inkomen. De woonquote voor huurders is gelijk gebleven. Het CBS geeft aan dat dit onder andere zo is omdat de huurtoeslag een verlagend effect heeft gehad voor een bepaalde groep. Voor die groep is dat prettig, maar we moeten ook opkomen voor de middengroepen, voor de mensen die geen woning kunnen kopen en voor wie de huren te hoog zijn. Vaak zijn dit ook starters. Voor deze groep moeten we één ding vooral doen: bouwen, bouwen, bouwen.

Dat bouwen is niet vanzelfsprekend. We zien dat de nieuwbouwproductie dit jaar gelijk blijft en dat die volgend jaar zelfs lager uitkomt. Dat komt doordat er te hoge eisen worden gesteld aan percentages binnenstedelijk bouwen, percentages sociale huurwoningen en verduurzaming. We

moeten deze eisen loslaten. We moeten bouwers juist ruimte geven en niet te hoge eisen opleggen. En we moeten met een oplossing komen voor het stikstofprobleem, zodat bouwers precies dat kunnen doen wat nodig is: bouwen, bouwen, bouwen. Want als we meer gaan bouwen, wordt het aanbod groter en wordt de prijs lager. Daarom ben ik ook blij dat wij als coalitie gaan zorgen voor een woningbouwimpuls van 1 miljard euro. Wanneer komt de uitwerking van de woningbouwimpuls naar de Kamer, vraag ik de minister.

Voorzitter, ik zie dat het wat druk wordt bij de interruptiemicrofoon.

De voorzitter:

Nou, dat valt wel mee.

Mevrouw Van Eijs (D66):

De heer Koerhuis heeft het erover dat we rare eisen op het gebied van duurzaamheid moeten laten vallen, omdat er anders niet betaalbaar wordt gebouwd. Maar ik vraag me af hoe de heer Koerhuis kijkt naar de betaalbaarheid voor de bewoner, die uiteindelijk in die woning moet wonen en die de energielasten van een slecht geïsoleerd huis moet opheffen.

De heer Koerhuis (VVD):

We hebben het over gemeentes die te hoge percentages binnenstedelijk bouwen, te hoge percentages sociale huurwoningen en verduurzaming eisen. Landelijk zijn er natuurlijk eisen, maar er zijn ook gemeenten die daar nog een kop op zetten. Een voorbeeld dat hier veel genoemd is, is Amsterdam. Daar wordt gezegd: nee, wat we landelijk hebben afgesproken op het gebied van verduurzaming is niet genoeg; wij willen meer. Dat meer is vaak heel duur. We hebben vandaag een debat over hoge woonlasten. Uiteindelijk vertaalt zich dat in hoge woonlasten. Dat is jammer.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Hoge lasten voor wie? De ontwikkelaar moet wat meer z'n best doen, maar de bewoner zit uiteindelijk in een goed geïsoleerde, comfortabele woning die heel goedkoop is qua energielasten. Dan kan de heer Koerhuis wel zeggen dat het duurder is om deze woning te bouwen en dat er wat minder winst is voor de ontwikkelaar, maar de winst van een duurzame woning is voor een bewoner.

De heer Koerhuis (VVD):

D66 weet net zo goed als de VVD dat het wordt doorberekend als er meer kosten worden neergelegd bij een ontwikkelaar. Die worden doorberekend aan de corporatie en die berekent het door aan de huurder. Zo simpel is dat.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik moest er dit keer volgens mij een minuut op wachten voordat de heer Koerhuis zei: bouwen, bouwen, bouwen. Er kwam eerst een interessante privégeschiedenis van de heer Koerhuis. De heer Koerhuis verwees ook naar de PAS en de stikstofproblemen die wij hebben. Ik zou wel graag van de heer Koerhuis willen horen hoe hij dat "bouwen,

bouwen, bouwen", dat hij hier altijd roept, ziet in relatie tot de PAS.

De heer Koerhuis (VVD):

De VVD vindt natuurlijk dat het stikstofprobleem moet worden opgelost. Gisteren is het rapport gepresenteerd. Volgende week staat in deze Kamer een rondetafelgesprek met de commissie gepland.

De voorzitter:

Ik zou het dus daar aan de orde stellen.

De heer Koerhuis (VVD):

Precies. U zegt het.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Voorzitter, ik wil daar toch graag over doorvragen, en ik wil u uitleggen waarom. De heer Koerhuis valt mij permanent aan door te zeggen: GroenLinks wil niet bouwen in het groen; er komen geen extra woningen door GroenLinks. Er zijn enorme natuurproblemen in Nederland. Er kan nu niet gebouwd worden omdat de natuur zo onder druk staat door de PAS-uitspraak. Dan vraag ik aan de woordvoerder wonen van de VVD: is de VVD bereid om bijvoorbeeld de veestapel af te bouwen of de snelheid te verlagen, om ervoor te zorgen dat er gebouwd kan worden?

De voorzitter:

Ik begrijp dat alles met alles te maken heeft. Er ligt inderdaad een rapport dat over stikstof gaat. De hele Kamer wil daarover debatteren. Ik zou de discussie dus toch voeren waar die thuishoort en ook op het moment dat er een kabinetsreactie ligt. Vandaag hebben we het over wonen.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Toch? Ja. We hebben het over de stijgende woonlasten. De heer Kops.

De heer Kops (PVV):

De heer Koerhuis zegt "bouwen, bouwen, bouwen". Dat riedeltje kunnen we ondertussen wel dromen. Hij zegt het al tweeënhalve jaar. De vraag is eigenlijk: wat is daar de afgelopen tweeënhalve jaar dan in hemelsnaam van terechtgekomen? Want dit kabinet heeft de woningmarkt gigantisch aan z'n lot overgelaten. Het woningtekort is gigantisch, ook bij de sociale huurwoningen. Er is een tekort van 80.000 sociale huurwoningen. U geeft woningen weg aan statushouders. Er wordt niet gebouwd. Gemeenten doen moeilijk met het afgeven van vergunningen. Dit kabinet wil het liefste alleen maar binnenstedelijk bouwen. U verhoogt de huren continu. U verhoogt de energierekening continu. Dus wat heeft de VVD dan in hemelsnaam gedaan voor de woningmarkt, die nu zo'n grote pijnhoop is?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zeg inderdaad: we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Ik wil nu eigenlijk starten met het pakket dat het kabinet heeft gepresenteerd op Prinsjesdag. Ik heb al gezegd dat ik onder andere blij ben met de woningbouwimpuls van 1 miljard euro die dit kabinet wil geven. Ik ben nog met meer dingen blij. Maar ik kan vooruitlopen op mijn spreektekst of eerst die spreektekst afmaken.

De **voorzitter**:

Er is een tweede vraag van de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, over dat pakket aan maatregelen. De minister heeft een brief gestuurd. Kan de heer Koerhuis uitleggen wat daar dan allemaal goed aan is? Want ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, daar kom ik aan toe.

De heer **Kops** (PVV):

Een moment. Want de woningcorporaties krijgen dan volgend jaar een korting op de verhuurderheffing van 100 miljoen. Diezelfde verhuurderheffing gaat door stijgende WOZ-waarden met meer dan 100 miljoen omhoog. Dat schiet niet op. Ik lees ook dat u scheefwoners wilt aanpakken met nog meer huurverhoging. Dat wilt u.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit zijn helemaal geen vragen.

De heer **Kops** (PVV):

U wilt de maximale inkomensgrens verlagen van €38.000 naar €35.000. Dat betekent dat nog minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op papier worden de wachtlijsten dan misschien korter, maar in de praktijk zijn mensen dan aangewezen op een nog duurdere woning in de vrije sector. Dus wat is daar dan allemaal zo goed aan? Wat doet het kabinet eigenlijk?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals ik net al zei: ik zal het Prinsjesdagpakket langsgaan. Op één punt wil ik nog wel reageren. Ik dacht dat de PVV een partij voor het volk was. Ik hoor ze toch wel heel erg veel pleiten voor een verlaging van die verhuurderheffing en voor corporaties. Is de PVV nou voor het volk of voor grote, rijke corporaties?

De heer **Kops** (PVV):

Die snap ik niet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, dat begrijp ik.

De heer **Kops** (PVV):

Volgens mij zijn corporaties van ons allemaal en bouwen zij voor de mensen. Wij vinden inderdaad dat hun woonlasten omlaag moeten en dat er meer gebouwd moet worden. Dat is wel heel wat anders dan wat de VVD zegt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, dat vind ik ook allemaal. Maar dat is wat anders dan het afschaffen van de verhuurderheffing.

De heer **Kops** (PVV):

De VVD komt hier met het aanpakken van scheefwonen en met huurverhogingen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Daar kom ik zo op.

De heer **Kops** (PVV):

Ieder jaar gaat de huur omhoog. Sinds Rutte II zijn de huren in de corporatiesector met zo'n 20% omhooggegaan. Is dat dan sociaal, meneer Koerhuis? Is dat wat de VVD doet? Bent u er dan voor het volk? Ach, schei toch uit!

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verdergaat, want u kondigt aan dat u op al die vragen ingaat.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, nou, het ging via de voorzitter. De PVV adresseerde mij een paar keer met "u dit, u dat". Het is heel jammer dat de PVV het heel slinks wegdraait van de afschaffing van de verhuurderheffing, want daar is de PVV dus gewoon voor. Die is voor afschaffing van de verhuurderheffing. Dan hoor ik mooie verhalen over lagere lasten voor huurders. Laten we daarnaar kijken in plaats van naar verhuurders.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verdergaat.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Meer woningen bouwen is uiteindelijk de enige echte oplossing. Maar ik snap ook wel dat starters die nu geen woning kunnen kopen daar nu niets aan hebben. Daarom moeten we een flink aantal flexwoningen gaan plaatsen, minimaal 15.000 volgend jaar. Het is goed dat wij hier als coalitie werk van maken. Flexwoningen worden fiscaal gestimuleerd, en de minister gaat met gemeenten en provincies concrete flexwoningprojecten aanjagen.

Voorzitter. Naast het bouwen van meer woningen en het plaatsen van meer flexwoningen moeten we ook meer sociale huurwoningen beschikbaar maken voor starters door scheefwoners door te laten stromen. Sommige starters verdienen net te veel voor een sociale huurwoning, maar er zijn ook starters die wel recht hebben op een sociale huurwoning en vaak met een te lange wachtlijst te maken krijgen. Dat komt vooral door scheefwoners. Er zijn in heel Nederland namelijk 110.000 wachtenden, terwijl er tegelij-

kertijd 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen zijn. Als deze 244.000 scheefwoners doorstromen, dan zijn er geen wachtlijsten meer. Het is goed dat wij als coalitie ook hier werk van maken: hoge inkomens in sociale huurwoningen gaan in snellere stappen hun maximale huur betalen om zo de doorstroming te bevorderen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Als de heer Koerhuis sommetjes gaat maken, hoed je dan maar. Hij maakt het nu wel echt te dol.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit sommetje heb ik niet gemaakt. Dit komt van de minister.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, dat hoor ik dan straks wel.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit stond in de Staat van de Volkshuisvesting.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ga de heer Koerhuis rustig een vraag stellen, want hij maakt het echt te dol. Hij zegt ook zelf dat er veel minder huizen worden gebouwd dan het aantal huizen dat nodig is. Er is woningnood in Nederland. Er zijn ellenlange wachtlijsten. Mensen betalen een ontzettend groot deel van hun inkomen aan huur. Dat is gewoon een feit; dat staat helemaal niet ter discussie. De heer Koerhuis zegt: ik heb de schuldigen gevonden; dat zijn de scheefwoners en als die maar allemaal weggaan ... Maar ze kunnen geen kant op. Het zijn heel vaak AOW'ers met een heel beperkt inkomen. Zij kunnen geen kant op, maar de heer Koerhuis zegt: zij hebben de schuld en als zij gewoon weggaan, is het probleem opgelost. Er zijn toch gewoon 1 miljoen huizen te weinig? Dan kun je tegen die mensen, veelal oudere mensen, toch niet zeggen: ga maar verhuizen; zie maar waar je naartoe gaat en bekijk het allemaal maar?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik onderschrijf dit als geen ander. Ik loop op dat punt voorop: er zijn te weinig woningen, we hebben nu een tekort van bijna 300.000 woningen en we moeten 1 miljoen woningen bouwen. Dat onderschrijf ik helemaal.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar zijn we het over eens. We stellen ook vast dat het kabinet wel aldoor zegt dat het 75.000 woningen gaat bouwen, maar dat dat niet waar wordt gemaakt. Daar zijn we het ook over eens, maar u zei zojuist: het probleem is opgelost als die scheefwoners, de mensen met een iets hoger inkomen, allemaal maar weggaan en verhuizen. Er zijn geen miljonairs in sociale huurwoningen. Die vind je daar nergens. Miljonairs wonen gewoon netjes in Wasse-naar en Bloemendaal en omstreken. Die wonen niet in een sociale huurwoning. Die mensen kunnen geen kant op. Ook zij mogen €1.000 per maand aftikken, maar waar moeten ze heen? Het is toch een blamage van jewelste voor de grootste regeringspartij van het land om die mensen de schuld in de schoenen te schuiven?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben te weinig woningen. Als de heer Nijboer het heeft over scheefwoners, komen we in deze discussie: hebben we nou te weinig koopwoningen of hebben we te weinig sociale huurwoningen? Die discussie durf ik wel aan. Ik denk dat dit land veel te weinig koopwoningen heeft. De minister heeft zelf in de Staat van de Volkshuisvesting laten zien dat er 110.000 wachtenden zijn voor een sociale huurwoning en er zitten 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen in. De VVD en de PvdA zijn het dus met elkaar eens: er is een tekort aan woningen. Waar we het helaas niet over eens zijn, is dat de PvdA in de linkse gemeentebesturen waarin zij zit, bouwers onredelijke eisen oplegt en dat het bouwen daar dus nog niet echt van de grond komt, maar oké. Het volgende punt is waar we in dit land nou echt een tekort aan hebben. Zijn dat nou sociale huurwoningen, koopwoningen of middenhuurwoningen? De cijfers van de minister laten zien dat het in dit land vooral gaat om een tekort aan middenhuurwoningen en koopwoningen. Vooral die moeten we dus bouwen, maar dat is een andere discussie.

De **voorzitter**:

Tot slot de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, tot slot, voorzitter. We hebben in alle segmenten een enorm tekort in Nederland. Er zijn te weinig sociale huurwoningen, want er zijn enorme wachtlijsten. Er zijn te weinig woningen in de categorie van €700 tot €1.000. De bedragen in de vrije sector liggen vaak daarboven. En er zijn ook te weinig koopwoningen. De heer Koerhuis schuift de zwartepiet naar corporaties en naar mensen die al jaren in een huurwoning zitten en die daar helemaal niks aan kunnen doen. Hij geeft hun de schuld voor de problemen die hij zelf niet oplost.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als ik daar nog op mag reageren ...

De **voorzitter**:

Ja, kort.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nogmaals, de heer Nijboer haalt twee dingen door elkaar. Ik stel nogmaals, voor de derde of vierde keer, voor dat hij de Staat van de Volkshuisvesting gaat lezen. Dan ziet hij dat er op dit moment geen tekort is aan sociale huurwoningen maar aan middenhuur- en koopwoningen en dat we daarvoor moeten gaan staan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Toch nog een poging, hoewel dat volgens mij erg lastig lijkt te worden met de heer Koerhuis. Er is een wooncrisis. Dat komt door politiek falen. Stel dat je een AOW'er bent met een klein pensioen en misschien al 40 jaar in een sociale huurwoning woont, dat je wel kleiner zou willen gaan wonen, maar dat er geen woning beschikbaar is. En je ziet bovendien een min staan in de koopkrachtplaatjes van het kabinet en er komen pensioenkortingen aan. En dan zegt

u hier ook nog eens doodleuk: ook nog maar even een inkomensafhankelijke huurverhoging. Mensen met AOW en een aanvullend pensioen in een sociale huurwoning zitten dus drie keer in de min. Ze kunnen geen kant op en ze krijgen wel die inkomensafhankelijke huurverhoging. Vindt u dat nou niet een klein beetje onrechtvaardig?

De heer Koerhuis (VVD):

Nee, de SP legt mij hier woorden in de mond. Ik heb niet gezegd: dat doen we zomaar. Ik heb gezegd dat we dat gaan doen met scheefwoners met een hoog inkomen. Dat heb ik gezegd. Dat doen we dus niet zomaar. Ik heb ook gezegd dat we vooral ook moeten gaan bouwen, middenhuurwoningen en koopwoningen. De cijfers van de minister laten zien dat er vooral daaraan tekort is. Mevrouw Beckerman haalt ook de AOW'ers erbij. Over seniorenwoningen hebben we het al vaker gehad. Ook aan seniorenwoningen is er in Nederland gewoon een groot tekort.

Mevrouw Beckerman (SP):

Meneer Koerhuis geeft het zelf toe. Er is een groot tekort, door politiek falen. Een wooncrisis is niet een soort natuurramp, maar politiek falen. Hij geeft geen antwoord op mijn vraag. Kunnen mensen die volgens de definities van de heer Koerhuis scheefwoner zijn, erop rekenen dat zij niet die extra boete krijgen en een nog hogere huur? En tot welk inkomen zou de heer Koerhuis mensen dan willen vrijstellen daarvan?

De heer Koerhuis (VVD):

Nogmaals, de SP kan erop rekenen dat wij sociale huurwoningen beschikbaar gaan maken voor mensen die ze echt nodig hebben. Het is een beetje de omgekeerde wereld dat de SP hier aan het opkomen is voor mensen met een hoog inkomen. Ik begrijp dat niet helemaal. Dat mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning kunnen blijven zitten, begrijp ik niet helemaal. Ik stel voor dat we die mensen laten doorstromen, zodat mensen met een laag inkomen in een sociale huurwoning komen, en nu zegt de SP, de Socialistische Partij: nee, nee, nee, we moeten opkomen voor die mensen met een hoog inkomen; die moeten we in een sociale huurwoning laten zitten. Ik begrijp het gewoon niet meer.

De voorzitter:

Nou, dan vragen we het aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Volgens mij wil de heer Koerhuis heel erg graag geen antwoord geven op de vraag. Krijgen die zogenaamde scheefwoners, zoals u ze noemt ...

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, mensen met een hoog inkomen.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dit geldt dus ook voor mensen met AOW en een aanvullend pensioen. Dat zijn niet de miljonairs en dat zijn niet de hoge inkomens. Die mensen krijgen extra huurverhoging terwijl ze geen kant op kunnen. Ja, wij zijn voor een corporatiesector waarin mensen met een laag inkomen en mensen met een middeninkomen kunnen wonen. Wij zijn voor een grote corporatiesector. Wij willen die afbraak van u, die heeft geleid tot een wooncrisis, stoppen. En dat vraagt inderdaad om een veel bredere sociale sector, omdat iedereen recht zou moeten hebben op een goed en betaalbaar huis.

De heer Koerhuis (VVD):

Dit was geen vraag meer.

De voorzitter:

Nou, gaat u verder.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja. Het was het standpunt van de SP.

Voorzitter. Naast de scheefwoners is er nog een andere groep die bijdraagt aan wachtlijsten. Dat zijn de woonweigeraars. Veel mensen schrijven zich passief in voor een sociale huurwoning, terwijl ze nog geen enkele behoefte hebben om een sociale huurwoning in te nemen. Deze woonweigeraars houden plekken bezet van mensen die wel direct een sociale huurwoning nodig hebben. Het zorgt er ook voor dat wachtlijsten onnodig lang worden. Daar worden mensen moedeloos van. Dat is niet nodig en dat is niet wenselijk. Vindt de minister dit ook een probleem? Wat is de minister bereid hieraan te doen? Is het mogelijk om de passieve inschrijvers, de woonweigeraars, van de lijst af te halen? Ik overweeg hierover een motie in te dienen.

Voorzitter, ik rond af. Er zijn problemen op de woningmarkt. Daarvoor moeten we met oplossingen komen en dat doen we, met de woningbouwimpuls, het stimuleren van flexwoningen en het aanpakken van scheefwoners. Daarmee zijn we er nog niet, maar het zijn meerdere goede stappen in de goede richting.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik snap het probleem van de heer Koerhuis niet helemaal met mensen die passief ingeschreven staan. Ik heb zelf ook zo'n negen jaar op zo'n wachtlijst gestaan. Ik ging studeren in Eindhoven en ik dacht: nou, het zou weleens kunnen dat ik hier later ook wil wonen. Ik stond daar dus braaf ingeschreven. Ik heb nooit gereageerd op een woning totdat ik er een nodig had, dus ik heb nooit iemand verdrongen. Dus wat is nou precies het probleem met die passieve inschrijvers?

De heer Koerhuis (VVD):

Ik maak mij zorgen om lange wachtlijsten. Die wachtlijsten zijn onder andere zo lang vanwege de situatie die u schetst. U had zich in Eindhoven ingeschreven vanuit de gedachte: ik zou ooit, in de toekomst, misschien eens een sociale huurwoning nodig kunnen hebben. Dat maakt wachtlijsten lang. En dat vind ik jammer voor de mensen die echt een woning nodig hebben.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Maar op het moment dat iemand met een kortere wachttijd reageert, terwijl iemand met een langere wachttijd niet reageert, dan krijgt degene met de kortere wachttijd gewoon de woning. Het probleem zit 'm er dus niet in dat iemand er langer op staat. Het probleem is dat er te weinig woningen zijn en mensen daarom moeten wachten.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, nee, nee. Het probleem is dat er heel veel mensen op de wachtlijst staan. Je zou maar een woning nodig hebben en vlak voordat je gaat reageren, is er iemand die al tien jaar passief op de wachtlijst staat en denkt: ik wil hem nu wel. Die reageert dan en degene die de woning nu nodig heeft, krijgt hem dan niet.

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

Ik ken de VVD als een partij die de wet wil handhaven; erg belangrijk. Vindt de VVD ook dat we moeten handhaven als het gaat om te hoge huurprijzen en te hoge huurstijgingen? Moeten we dan ook de wet handhaven?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als je een huis of een auto huurt, spreek je wat af tussen huurder en verhuurder. Er is geen wettelijk tarief, bijvoorbeeld, als je een auto huurt. Het is wel zo dat een huis en een auto veilig moeten zijn. Dat is belangrijk en daar moeten we de wet streng op handhaven, maar als iemand anders iets huurt of koopt, dan heet dat contractvrijheid in dit land. Dat mag je gewoon met elkaar afspreken, maar het moet wel veilig.

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

Volgens mij hebben we in dit land een aantal spelregels met elkaar afgesproken, ook om huurders te beschermen, maar die regels zijn niet bij hen altijd bekend. Daardoor is er toch sprake van te hoge huurprijzen en te hoge huurstijgingen. Nogmaals, mijn vraag: gaan we ook hier de regels handhaven en zullen we de huurders daartoe in staat stellen door meer inzicht te geven in hoe de prijs tot stand komt, zodat zij daarover aan de bel kunnen trekken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit klinkt mooi en sympathiek maar eigenlijk draait u de mensen een rad voor de ogen, want wat gaat er gebeuren als een huurwoning onder de kostprijs moet worden aangeboden? Wat denkt de ChristenUnie dat er dan gaat gebeuren? Dan wordt het geen huurwoning meer, maar dan wordt die verkocht en dan hebben de huurders een nog groter probleem. Ik denk niet dat de ChristenUnie dat wil.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer, heel kort graag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik dacht dat de VVD als fractie inmiddels wel goed op de hoogte zou zijn van de huurwetgeving en zo, maar blijkt nog niet het geval. We hebben toch gewoon een wet die

huurders beschermt tegen te hoge huren? Als die wet wordt overtreden, kan de heer Koerhuis toch niet met droge ogen beweren richting mevrouw Dik-Faber: dat maakt ons niks uit, dat is hun probleem? Anders zouden we de wet moeten aanpassen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Meneer Nijboer heeft het over het puntenstelsel voor huurwoningen, begrijp ik.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, inderdaad.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan begrijpen we elkaar. Daar hebben we de Huurcommissie voor. Die ziet daarop toe.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, maar er gebeurt verder niks.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Gebeurt er verder niks? U zegt dat de Huurcommissie niks doet?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Er is geen straf, geen boete, niks, bij een overtreding.

Voorzitter, ik wil naar een ander punt. De titel van dit debat is: stijgende woonlasten voor huurders. Ik heb de heer Koerhuis heel veel gehoord over koopstarters en weet ik niet wat. Ik heb een paar opmerkingen gehoord over wat leidt tot hogere huren, zoals de scheefhuurders. De mensen op de wachtlijst moeten worden weggepest, want daarmee los je dit probleem kennelijk op. Vindt de heer Koerhuis, of de VVD überhaupt, dat er een probleem is in Nederland als het gaat om de huurlasten die de lage en middeninkomens moeten opbrengen? Vindt u dat een maatschappelijk probleem of praat iedereen maar in het luchtledige?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Veel vragen van de heer Nijboer. Allereerst begint hij over de titel van het debat. Hij heeft dit debat zelf aangevraagd. Ik herinner hem eraan dat de titel van het artikel van het CBS dat hij aanhaalde, was dat de woonlasten ten opzichte van het inkomen niet verder zijn gestegen.

De **voorzitter**:

Hij bedoelt het niet letterlijk, denk ik.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb geen idee. Hij haalt die titel aan, dus die geef ik even weer. Volgens mij produceert hij de titel niet goed. Woonlasten ten opzichte van inkomen niet verder gestegen, dat was de titel.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Voorzitter, kunt u de titel van het debat even voorlezen?
Dan is dat in ieder geval helder.

De **voorzitter**:
Gaat u verder.

De heer **Koerhuis** (VVD):
Dat er een maatschappelijk probleem is, weet ik als geen ander. Ik begin steeds over het woningtekort. Ik zeg als geen ander: we moeten bouwen, bouwen, bouwen. We moeten de eisen voor bouwers loslaten, zodat we ook echt kunnen gaan bouwen. Die eisen hebben uw colleges in de gemeenten onnodig opgelegd. Dus ik kan de vraag ook terug stellen: vindt de Partij van de Arbeid wel dat er een maatschappelijk probleem is?

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik heb zojuist maar een vraag gesteld. De titel van dit debat is: stijgende woonlasten voor huurders. Vindt de VVD dat een probleem?

De heer **Koerhuis** (VVD):
Stijgende lasten vindt de VVD natuurlijk een probleem, zonder meer. Maar u moet de titel niet verdraaien. De titel van het CBS-artikel naar aanleiding waarvan u dit debat heeft aangevraagd is: woonlasten ten opzichte inkomen niet verder gestegen.

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

□

De heer **Smeulders** (GroenLinks):
Dank u wel, voorzitter. Volgens mij gaat dit debat over de stijgende woonlasten van huurders. Daarom is het ook interessant dat het Nibud een paar weken geleden met een rapport kwam dat een kwart van de huurders, 800.000 Nederlanders, zo veel huur moeten betalen dat ze gewoon eigenlijk de rest van de maand niet meer rond kunnen komen, dat ze eigenlijk te weinig geld hebben om normaal van te leven. Maar laat ik even een positieve invalshoek pakken. Ik vond het heel positief dat dit kabinet op Prinsjesdag voor het eerst sprak over een wooncrisis. Het is op Twitter al een tijdje trending, maar nu wordt echt erkend dat er een wooncrisis is.

Wat ik minder positief vind, is de brief die wij dezelfde ochtend van het kabinet kregen. Volgens mij hebben de coalitiepartijen lang met elkaar vergaderd over de voor te stellen maatregelen om die wooncrisis te lijf te gaan. Door een aantal fracties zijn ze al genoemd; ik zal er ook een aantal noemen. De WOZ gaat iets minder zwaar meetellen, maar dat gaat waarschijnlijk alleen in het zo door de heer Koerhuis geliefde Amsterdam het verschil maken. De inkomensgrenzen worden inderdaad verlaagd voor eenpersoonshuishoudens, waardoor die minder makkelijk een huurwoning kunnen krijgen. Scheefwoningers moeten meer huur gaan betalen, terwijl we het er volgens mij in een

ander debat over eens waren dat we juist gemengde wijken moeten hebben, waar niet alleen de meest kwetsbare mensen samenwonen. Ik snap het dus niet zo goed. Ik ben blij dat het kabinet en de coalitie erkennen dat er een wooncrisis is, maar uit de maatregelen die ik concreet naar de Kamer heb zien komen nadat er twee jaar lang onderzoeken zijn gedaan en er discussies zijn gevoerd, blijkt niet dat de urgentie van de crisis helemaal is doorgedrongen.

We hebben het hier vaak gehad over een noodknop om te zorgen dat de huren niet verder stijgen. Ik zie hem nergens. Waar is de noodknop gebleven, zou ik aan de minister willen vragen. Zou zij ook kunnen aangeven wanneer zij de in de brief genoemde maatregelen in de vorm van wetsvoorstellen naar de Kamer stuurt? Op dit moment hebben we daar geen helder beeld van.

Een andere vraag aan de minister is wanneer wij een kabinetsreactie krijgen op onze initiatiefnota Marktwerking uit de huursector, die we in maart hebben ingediend, dus een halfjaar geleden. Daar hebben we allerlei voorstellen in gedaan waar ik dolgraag een Kamerdebat over wil voeren. Ik vind het lastig: moet ik die hier nog een keer noemen of doe ik dat, hopelijk binnenkort, als we daar een apart debat over hebben? Ik kijk uit naar de reactie van de minister daarop. Ik wil er twee dingen specifiek uit lichten, omdat die actueler zijn dan ooit. Het eerste gaat over de verhuurdersheffing. Vandaag staat op Twitter en inmiddels ook op de nieuwssites dat heel veel woningbouwcorporaties hun afrekening of hun betaling van de verhuurdersheffing delen. Zij koppelen daar ook aan hoeveel sociale woningen ze zouden kunnen bouwen voor het geld dat ze nu moeten overmaken aan minister Hoekstra en minister Ollongren. Ik zou graag van de minister voor Wonen willen weten of zij niet een beetje buikpijn krijgt als ze de berichten leest. Zij is ervoor verantwoordelijk dat er meer woningen komen — het moeten er 75.000 per jaar zijn — maar het gaat nog niet zo heel erg hard. Tegelijkertijd legt zij woningbouwcorporaties een heffing op van 1,7 miljard, waardoor die veel minder woningen kunnen bouwen. Vindt de minister dat niet raar? Vindt de minister het ook niet raar dat wij het in dit land blijkbaar normaal vinden dat de meest kwetsbare mensen, in ieder geval de corporaties die voor hun woningen zorgen, daar wel een bijdrage aan moeten leveren en anderen niet?

Ik wil ook heel graag een reactie van de minister op het doortrekken van het woonwaarderingssysteem naar €1.300, wat wij voorstellen. Dat is echt effectief om de huren te beschermen.

Dan nog een laatste opmerking die ook ligt in het verlengde van het rapport van het Nibud. Die gaat over de koppeling van woonlasten aan de inkomens. Is de minister bereid om te kijken of je op basis van je inkomen een maximale woonlast kan hebben? Dat is in onze ogen namelijk hartstikke hard nodig want heel veel mensen trekken het simpelweg niet meer.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Smeulders. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.



Mevrouw Van Eijs (D66):

Voorzitter. In de troonrede werd het ook al genoemd: koopkrachtplaatjes en gemiddelden zijn heel mooi, maar voor veel mensen betekenen ze heel weinig. Zo zien we dat de huurquote inmiddels stabiel is, en dat is positief. Maar de lasten voor huurders lopen op en daarom moeten we het met elkaar hier hebben over meer woningen bouwen, schaarste eerlijk verdelen, misstanden en excessen tegengaan en energielasten voor huurders verminderen.

Als we het dan hebben over het bouwen van meer woningen, dan is er natuurlijk de bouwagenda met een hoge ambitie van 75.000 woningen per jaar. Dat is heel mooi en we zien dat de aantallen oplopen, dus dat er meer woningen per jaar worden gebouwd. Dat is positief. Met Prinsjesdag wordt er 2 miljard per jaar uitgetrokken voor woningbouw en daar zijn we ook blij mee.

Als het gaat over de schaarste: die moeten we eerlijk verdelen. Daarom kunnen woningcorporaties meer ruimte krijgen om maatwerk te leveren bij toewijzing van woningen waar dat nodig is. Wij denken dat dit een heel mooie oplossing kan zijn om op knellende momenten bepaalde huishoudens meer ruimte te geven.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Mevrouw Van Eijs heeft het over de 2 miljard die op Prinsjesdag beschikbaar is gekomen. Over die ene miljard gaan we het nog hebben; die kan inderdaad helpen. Die andere miljard is in feite tien keer een korting van 100 miljoen op de verhuurderheffing terwijl de corporaties superhelder duidelijk maken richting mij en, naar ik aanneem, ook richting u dat ze de facto per jaar nog steeds meer gaan betalen. Vindt u dat eigenlijk ook geen sigaar uit eigen doos?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Het klopt dat de verhuurderheffing wordt opgebracht door de woningcorporaties. Dus als die vermindert, betekent dat niet heel veel als de woonlasten verder oplopen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik moet mijn vraag misschien duidelijker stellen. De verhuurderheffing wordt inderdaad opgebracht door woningbouwcorporaties. Als je dan 100 miljoen minder moet betalen, moet je inderdaad minder betalen. Maar door de tegelijkertijd stijgende WOZ-waarde, de vennootschapsbelasting en de ATAD — Aedes, de koepel van woningbouwcorporaties, heeft u ongetwijfeld ook de overzichtjes gestuurd — gaan ze de facto niet minder betalen per jaar maar honderden miljoenen meer. Vindt u dat ook niet ongemakkelijk?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik denk dat het nooit mooi is als mensen meer belasting gaan betalen maar uiteindelijk is de vraag wat je er als regering aan doet. Er wordt nu 1 miljard vrijgemaakt om extra woningen te bouwen. Er had ook voor gekozen kunnen worden om dat niet te doen. Er is voor gekozen om wel 1 miljard minder aan verhuurderheffing te vragen zodat er meer ruimte is om woningen te bouwen.

Voorzitter. Ik had het over verschillende maatregelen om de schaarste eerlijk te verdelen. Huishoudens met hogere inkomens gaan meer betalen. Dus de scheefhuurder hoeft niet uit zijn woning te worden gezet en kan er gewoon blijven wonen, maar wordt wel gevraagd om een grotere bijdrage te leveren zodat de lasten van anderen weer lager kunnen blijven. Dure huizen in de buurt vormen niet langer een belemmering voor een betaalbare huur. De WOZ-waarde telt nog voor maximaal 33% mee.

Ook is het belangrijk om starters een eerlijke kans te geven tegenover beleggers. Daarom hebben we van staatssecretaris Menno Snel een brief gekregen over de behandeling in box 3. Daar zal ik niet te diep op ingaan want het is fiscaal ingewikkeld. Het onderzoek naar een lagere leencapaciteit voor buy-to-letwoningen en het onderzoek naar de lagere overdrachtsbelasting voor starters zullen ook bijdragen aan die eerlijke kans tegenover beleggers. De minister geeft aan ons hierover in oktober te kunnen informeren. Kan de minister aangeven hoe het staat met de uitwerking van deze maatregelen?

Dit vind ik allemaal mooie maatregelen en daar ben ik blij mee, maar ik heb mij de afgelopen maanden ook ingezet voor het realiseren van een noodknop om onevenredig hoge huren tegen te gaan. Helaas blijft de schaarste van woningen nog wel even, maar ondertussen slaan slechte verhuurders hun slag met woekerhuren en huftergedrag. Ik begrijp dat die materie complex is, maar ik vroeg me af: kan de minister aangeven hoe het staat met de uitwerking van deze noodknop? En moeten we hierbij niet ook kijken naar het maximeren van huurstijgingen, zodat het effect niet na een jaar teniet wordt gedaan?

Een andere knop waaraan we kunnen draaien, zijn de energielasten. Minder gas affikken, minder geld aftikken. Een echte no-regretmaatregel is isoleren, maar tegen huurders met enkel glas en zonder goede isolatie zegt de website van het Rijk: zet de kachel maar wat hoger. Want de meeste subsidies zijn voor woningeigenaren of verhuurders, terwijl spouwmuurisolatie al na drie jaar is terugverdiend en er lokaal, in Amsterdam en Leiden bijvoorbeeld, ook mogelijkheden zijn van subsidie voor huurders. Waarom is er geen landelijke subsidie voor huurders die niet met verduurzamingsmaatregelen willen wachten op hun verhuurder?

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de belasting op gas wordt verhoogd en dat die op elektriciteit wordt verlaagd. Alle nieuwbouw wordt gasloos en meer wijken gaan van het gas af. Zo halen we de belangrijke klimaatdoelstellingen in 2030. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat het initiatiefrecht voor huurders om van het gas af te gaan wordt vergroot. Toch zijn huurders nog afhankelijk van investeringen die de verhuurder of corporatie doet. Op welke wijze kunnen huurders verduurzaming van hun woning afdwingen bij hun verhuurders en hoe kunnen we zekerstellen dat verduurzaming voor huurderskosten kostenneutraal of zelfs voordelig gaat uitpakken? Want dan krijgen we iedereen mee in de verduurzaming van onze woningen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Een mooi betoog van mevrouw Van Eijs over verduurzaming. Ik denk dat mevrouw Van Eijs gelijk heeft. Er zitten

heel veel huurders in een slecht geïsoleerde woning. Door belastingverhoging van het kabinet betalen ze een torenhoge energierekening en ze kunnen inderdaad amper verduurzaming afdwingen. Maar klopt het niet dat de pot voor verduurzaming voor sociale huurwoningen leeg is en dat er dus helemaal geen geld meer beschikbaar is vanuit het kabinet voor deze huurders?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Volgens mij kunnen woningcorporaties er ook gewoon voor kiezen om een deel van de verduurzaming zelf te betalen. Ik zeg moet zeggen dat ik niet de huidige stand van zaken van die subsidiepot ken, maar het lijkt me goed dat die verduurzaming doorgang kan vinden, want er wordt ook gerekend op de woningcorporaties als een startmotor voor de verduurzaming.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik zal mevrouw Van Eijs helpen. Die pot is leeg. U geeft 100 miljoen terug, maar u vraagt extra belasting van de corporaties. U vraagt ze om te bouwen, te bouwen en te bouwen, u vraagt ze om de huren betaalbaar te houden, en u vraagt ze nu nog eens extra om te verduurzamen. Wordt het niet eens tijd om te zorgen dat er ook extra geld komt vanuit het kabinet? Want anders staat u hier wel heel erg gratis bier weg te geven.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Volgens mij geef ik helemaal niks weg. Ik geef aan dat het voor de huurder belangrijk is dat zijn woning geïsoleerd is als de gasprijs omhooggaat. Dat lijkt me voor particuliere verhuurders het geval, maar ook voor woningcorporaties. Heel veel verduurzamingsmaatregelen verdienen zichzelf terug. Die zijn prima aan te pakken zonder subsidie. Dan zijn er ook heel veel maatregelen te treffen, juist voor die woningen die het allerslechtst geïsoleerd zijn, want het eerste stukje levert echt meteen geld op.

De voorzitter:

Tot slot.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar mevrouw Van Eijs, u steunt een kabinet dat allereerst de energierekening verhoogt, dat vervolgens de belastingen voor corporaties verhoogt en dat er dus twee keer voor zorgt dat huurders in de problemen komen, namelijk door een stijgende energierekening en door stijgende woonlasten. En vervolgens zegt u: ja, maar ze kunnen toch wel wat meer verduurzamen? Dat zegt u terwijl de pot die uw kabinet daarvoor had leeg was. Als u echt meent wat u zegt, dan moet u toch zorgen dat er veel meer geld komt om ook echt te verduurzamen? Want die corporaties — u kunt het overal zien — zitten klem door het kabinet. Ze delen het vandaag allemaal op Twitter. Het geld gaat naar de staatskas; u heeft al het geld opgemaakt en dan zegt u vervolgens: maar wat gek dat ze geen geld uitgeven.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik vind het gek als woningcorporaties geen geld uitgeven aan verduurzaming. Heel veel verduurzamingsmaatregelen

zijn binnen een aantal jaren terug te verdienen. Daar kun je prima prima de winst delen tussen woningcorporatie en huurder. Ik heb zelf heel lang in die branche gewerkt. Als woningcorporaties zeggen "er valt echt helemaal niks te doen", dan is dat gewoonweg niet waar.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Een mooi betoog van mevrouw Van Eijs, zeker als het gaat om het geven van meer mogelijkheden aan huurders om te investeren in hun woning. Ik heb een vraag over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen. We maken ons allebei zorgen over de lagere middenhuur. Die is onvoldoende beschikbaar. We zouden allebei graag zien dat woningcorporaties hier meer mogelijkheden in krijgen. De Kamer heeft een uitspraak gedaan over het afschaffen van de markttoets. Volgens mij heeft D66 die meegetekend of ondersteund. Hoe staat u nu in dit dossier?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik denk dat woningcorporaties naast andere investeerders een hele belangrijke taak hebben om te zorgen voor betaalbare middenhuur. Ik heb altijd gepleit voor een eerlijk speelveld, waarin woningcorporaties bijvoorbeeld hele mooie gemengde complexen kunnen bouwen met middenhuurwoningen en sociale huurwoningen. Het is ook mogelijk dat een pensioenfonds of een andere investeerder middenhuurwoningen bouwt. Dat kan wat mij betreft allebei.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Op papier is het allebei nodig, maar ik weet ook dat de bestaande situatie voortduurt als we die markttoets niet radicaal afschaffen, inclusief marktverkenning. Woningcorporaties komen dan niet aan de beurt en marktpartijen nemen hun verantwoordelijkheid niet. Ik doe een dringend beroep op D66 om goed te kijken naar de markttoets, inclusief marktverkenning, en echt alle belemmeringen voor woningcorporaties weg te halen om te gaan bouwen.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Als er belemmeringen zijn waardoor woningcorporaties geen middenhuur kunnen bouwen, terwijl marktpartijen dat ook niet doen, dan moeten we daar inderdaad heel goed naar kijken, want dat is niet de bedoeling. De bedoeling is dat er een eerlijk speelveld is. Als een marktpartij geen middenhuurwoningen bouwt, dan moet een woningcorporatie dat kunnen doen.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Pardon, de heer Nijboer wil nog wat vragen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik wist niet dat haar betoog al klaar was.

De voorzitter:

Ja, mevrouw Van Eijs was klaar.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik denk: ik wacht tot het einde.

De **voorzitter**:
Ze was al klaar. Opletten!

De heer **Nijboer** (PvdA):
U heeft gelijk, voorzitter. Ik heb een vraag aan D66 over alleenstaanden. Daar zijn er steeds meer van, terwijl het kabinet de aanspraak op een sociale huurwoning moeilijker wil maken. Als je €36.000, €37.000 per jaar verdient — leraren op een basisschool verdienen dat bijvoorbeeld — kan je nu nog een sociale huurwoning krijgen, maar straks kan dat niet meer. Wat vindt mevrouw Van Eijs daarvan?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):
Het schrijnende van het proberen te bemachtigen of toe te wijzen van een sociale huurwoning, is dat er te weinig zijn. Daarom zijn er wachtlijsten. Als je iemand met een hoger inkomen wel toegang zou geven tot een sociale huurwoning, dan sluit je de facto iemand met een lager inkomen uit. Wij hebben een keuze gemaakt. Wie kan die hogere huur het beste dragen? Dat is die alleenstaande zonder kinderen en dat is niet dat gezin met een inkomen dat misschien net wat hoger is, maar ook met veel hogere lasten. Daarom zit die verdeling erin. Die leraar moet dan weliswaar zoeken naar een andere betaalbare huurwoning, maar die leraar die misschien parttime werkt of een arbeidsbeperking heeft, krijgt die woning dan wel.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Het is niet zo dat er in één keer meer betaalbare woningen voor leraren zijn. Nee, de leraar is aangewezen op de vrije sector en moet weer bij de ouders wonen. In mijn verhaal is het een vrouw die bij haar zus intrekt. Dat is toch een probleem? Dan moet je toch meer sociale huurwoningen bouwen? Dan moet je toch niet zeggen: we gaan de grenzen verlagen en de mensen zoeken het maar uit? Daar kan D66 toch niet mee aankomen richting die middeninkomens, richting die leraren en verpleegkundigen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):
Ik wil net zo graag die schaarste aan alle soorten woningen opgelost zien: sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen, betaalbare middenhuurwoningen. Daarover hebben wij geen discussie. Het gaat erom hoe je de schaarste verdeelt. Je kan die alleenstaande met dat hogere inkomen wel toegang geven, maar dat betekent dat je iemand anders de toegang ontzegt. En dat is dan iemand met een lager inkomen. Dat vind ik ook geen faire keuze.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

□

De heer **Ronnes** (CDA):
Dank u wel, voorzitter. Het Nibud luidde twee weken geleden de noodklok. Een kwart van de huurders zit financieel

klem. Ruim 800.000 gezinnen betalen zulke hoge woonlasten dat zij te weinig geld overhouden om alle andere kosten van levensonderhoud te betalen. Het Nibud zegt dit niet zomaar; men baseert zich op degelijk onderzoek. De Nibud-onderzoeken maken duidelijk dat steeds meer huurders het financieel moeilijk hebben. 50% heeft moeite met rondkomen, 40% ervaart financiële schaarste en 30% heeft betalingsachterstanden. Het Nibud heeft de groep met de grootste problemen goed in beeld. Het zijn mensen met een sociale huurwoning en een laag inkomen. Die gezinnen of alleenstaanden kunnen veel minder uitgeven aan vrije tijd, vervoer, contributies en abonnementen. Als deze mensen te maken krijgen met bijvoorbeeld zorgkosten of een stijgende energierekening, wordt er ook minder uitgegeven aan bijvoorbeeld goed voedsel.

De groep is groot: 800.000 mensen die door woonlasten klem zitten. Ze zitten echt klem, want ze kunnen niet kopen en ze kunnen ook niet naar een goedkopere woning. Volgens het Nibud kunnen minima geen huur van €607 inclusief huurtoeslag betalen. Volgens het Nibud kunnen zij maximaal €425 betalen. Zou de minister daarop willen reflecteren? Wat is haar reactie op die conclusie van het Nibud? Verder heb ik de vraag of er via passend toewijzen al vorderingen worden gemaakt. Dat zou namelijk moeten voorkomen dat huurders in een te dure woning terechtkomen.

Vorige week heeft de minister de Kamer nog een brief gestuurd waarin wordt geschetst hoe de recente impuls van 2 miljard gebruikt gaat worden. Het kabinet neemt een pakket aan maatregelen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Dat is goed. Met het woningbouwprogramma van 2 miljard euro kunnen er sneller meer betaalbare woningen worden gebouwd. Corporaties krijgen onder andere 1 miljard euro extra te besteden als het gaat om woningbouw. Maar in de brief schrijft de minister letterlijk dat de recente maatregelen van het kabinet allemaal nog niet genoeg zijn om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen in de grote stedelijke regio's. Mijn vraag is dan ook welke maatregelen de minister nog meer in petto heeft, buiten dat het PAS-probleem er ligt. In december van het afgelopen jaar is de minister op initiatief van het CDA bij motie gevraagd om de balans terug te brengen tussen de financiële mogelijkheden en de maatschappelijke opgaven die de corporaties kennen. Dat onderzoek loopt. Dit is essentieel voor de betaalbaarheid. Hoe staat het met dat onderzoek? Wanneer kunnen we de resultaten verwachten?

We kunnen niet de ogen blijven sluiten voor de structureel stijgende belastingdruk bij corporaties. Zo zien we dat Aedes onderzoek heeft gedaan naar de belastingdruk voor de ATAD. We willen graag een onafhankelijk onderzoek naar hoe het nu zit met dit bedrag. Is er verkeerd ingestoken aan het begin van het jaar door het ministerie of heeft Aedes het met zijn onderzoek bij het verkeerde eind?

Overigens zijn wij van mening dat naast het geld ook overregulering en gebrek aan locaties een groot deel van het probleem vormen. We komen hier in een ander debat nog op terug.

De **voorzitter**:
Een korte vraag, de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind de vraag over de ATAD-maatregelen terecht. Die moesten de brievenbusmaatschappijen raken, maar ze raakten mensen met een echte brievenbus: de huurders. Het CDA zegt dat de cijfers wel heel erg uiteenlopen. De minister heeft gezegd dat zij dat gaat compenseren, in ieder geval op korte termijn. In de branche zeggen ze wat anders. Stel dat uit het onafhankelijke onderzoek, dat ik steun, komt dat dit echt tot hogere lasten leidt voor verhuurders en daarmee voor huurders. Is het CDA dan bereid om te bespreken of dat kan worden gecompenseerd?

De heer **Ronnes** (CDA):

Voor mij is aan de orde dat corporaties aan bepaalde maatschappelijke opgaves te voldoen hebben. Dat zijn er nogal wat. We hebben ook een onderzoek lopen waarin wordt gekeken of corporaties met dat geld nog wel kunnen doen wat er moet gebeuren. Nu komt er nog een tegenvaller bovenop, namelijk de hogere ATAD-kosten. Ik kan er niet op vooruitlopen, maar ik denk wel dat wij serieus naar de uitkomsten moeten kijken als er uit dat onderzoek komt dat het inderdaad fors tegenvalt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat hoor je ook aan de inbreng, hè. Die van de VVD was totaal anders van toon dan die van het CDA. We hebben in het CDA dus best wel een bondgenoot voor de huurders, want hij probeert, voor zover ik dat kan beoordelen, zover te gaan als zij willen. Mag ik daar nog één vraag over stellen? Als de heer Ronnes zonder de coalitie en namens het CDA iets moest zeggen over die verhuurderheffing en die 100 miljoen, had hij dan liever nog meer gedaan of vindt hij dat ze hiermee echt een flinke stimulans te pakken hebben en dat "ik wil een woning" eigenlijk een actie is die nergens op slaat?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik hoor in het debat elke keer die 100 miljoen terugkomen, maar heeft u de brief van de minister goed gelezen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zeker.

De heer **Ronnes** (CDA):

Staat daar 100 miljoen in of staat er nog iets bij?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar staat tien keer 100 miljoen. Als financieel woordvoerder ben ik daarvoor altijd een beetje beducht, want als de lasten worden verhoogd, dan kijk je per jaar, en als ze iets krijgen, dan pak je tien of twintig jaar. De lasten voor woningcorporaties zijn de komende tien jaar natuurlijk tien keer 2 miljard, hè. Dat is 20 miljard en daarmee moet je het verhouden. Maar goed, er stond tien keer 100 miljoen en nog vier keer 250 miljoen voor investeringen in leefbaarheid.

De heer **Ronnes** (CDA):

Maar bij dat deel van die 100 miljoen staat ook dat dit flexibel ingezet kan worden en dat daar geen plafond voor geldt. Het is natuurlijk aan de corporaties om te kijken welke snelheid ze kunnen maken om uiteindelijk dat miljard uit te geven. Dat is één. Twee, we moeten ook constateren dat er in de afgelopen jaren aanspraak is gemaakt door de corporaties op kortingen, bijvoorbeeld voor verduurzaming en nieuwbouwwoningen. We zien ook dat een deel van dat geld nog niet is besteed. We kunnen wel "geld, geld, geld" roepen, maar er moeten ook locaties komen en de PAS-problematiek moet opgelost worden. De problematiek rond het creëren van huisvesting is te complex en te groot om alleen maar heel simpel naar de financiën te wijzen. Maar ik gaat met u mee als u zegt dat we goed moeten kijken naar die structurele oploop en dat we daar zo nodig ook iets aan moeten doen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ga hier graag op door. Aan de ene kant zijn de woorden van het CDA bemoedigend. Maar moet ik u dan zo begrijpen dat u zegt: eigenlijk vind ik ook dat die verhuurderheffing veel te hoog is, maar het mag, omdat wij voor deze periode coalitieafspraken hebben gemaakt? Die mogen naar beneden van de VVD en daarom hebben we nu tien keer 100 miljoen. Dat halen we nu naar voren, zodat we de komende jaren een wat groter bedrag hebben. En u gaat in een volgend regeerakkoord uw best doen om het verder naar beneden bij te stellen. Begrijp ik dat goed?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het zou weleens kunnen zijn dat het die richting op gaat. Wij vinden het heel belangrijk dat de maatschappelijke opgaves van de corporaties in beeld gebracht worden in dat onderzoek van eind dit jaar. Dan zal ook in beeld moeten komen welk prijskaartje daaraan hangt en of die corporaties het nog wel kunnen doen. Ons gevoel zegt dat dat eigenlijk bijna niet kan. Als je ziet wat er allemaal op het bordje van die corporaties ligt, dan kan dat bijna niet. Maar ik vind het nu te vroeg om daarop vooruit te lopen. Maar de vragen die ik hier stel en de vreugde die ik hier tentoonspreidt over wat het kabinet heeft gedaan om die extra miljarden vrij te maken, zijn wel een teken dat wij blij zijn dat dat probleem eindelijk gezien wordt en dat er ook iets mee gebeurt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben heel blij met het eerlijke antwoord van de heer Ronnes. Ik zou de heer Ronnes nog wel willen vragen wat hij van de berichten van vandaag vindt. Ik bedoel die berichten van de corporaties die allemaal op twitter worden gezet. U wilt ook dat er nu en volgend jaar woningen gebouwd worden. Als je dan ziet hoeveel woningen zij zouden kunnen bouwen, is het schokkend dat zij dat niet kunnen doen door die verhuurheffing. Heeft u daar ook niet een beetje buikpijn van?

De heer **Ronnes** (CDA):

In ieder geval is er nu de mogelijkheid om dat wel te doen, hè, want er komt meer geld beschikbaar. Aan de andere kant wil ik u verwijzen naar onze inzet en naar onze eerdere poging om de meeropbrengst van die verhuurderheffing terug te laten vloeien naar de woningmarkt. Dat is niet

gelukt, al moet ik wel zeggen dat wat er nu gebeurt en wat het kabinet nu doet, eigenlijk is wat er destijds met die motie bedoeld werd. Ze voeren haar dus wel uit, maar niet in het directe verband.

Een tweede punt is dat wij in dat onderzoek dat nu loopt, nadrukkelijk die pijn van die corporaties voelen. Wij vinden ook dat daar iets mee moet gebeuren, maar dat zullen we alleen wel goed moeten onderbouwen. Verder zullen we ervoor moeten zorgen dat we geld beschikbaar hebben als we daar geld naartoe willen schuiven. En ja, ... We hebben wel heel veel wensen met elkaar!

De heer Koerhuis (VVD):

Ik heb goed geluisterd naar de heer Ronnes en ik schrik hiervan. Slaat het CDA nu linksaf? Allereerst pleit het CDA, en ik heb goed geluisterd, ervoor om tegen alle begrotingsregels in serieus te kijken naar een lastenverlichting voor grote, rijke corporaties. Maar wat ik eigenlijk nog erger vind, is dat het CDA pleit voor die lastenverlichting. Hoe denkt de heer Ronnes van het CDA dat dit overkomt op de middengroepen? Hoe denkt het CDA dat dit overkomt op de eigenwoningbezitters? Ik hoor het CDA zeggen: ik voel de pijn van grote, rijke corporaties. Dat is wat de heer Ronnes zei! Maar voelt hij ook de pijn van de eigenwoningbezitters en de middengroepen?

De heer Ronnes (CDA):

Ik voel de pijn op de woningmarkt, dat heel veel mensen gewoon geen betaalbare woning kunnen krijgen. Dat is het probleem dat wij op moeten lossen. Dat bedrag van 1 miljard dat een impuls moet zijn om ervoor te zorgen dat er meer extra middenhuurwoningen worden gebouwd, dat er meer locaties beschikbaar komen, dat er meer snelheid wordt gemaakt met de bouw, is niet alleen voor corporaties. Dat is niet alleen voor het middensegment. Dat is voor de totale woningmarkt en wij moeten zorgen dat wat we bouwen, ook voldoet aan de behoefte die daar gewoon ligt.

De heer Koerhuis (VVD):

In dat "meer bouwen" trekken CDA en VVD samen op. Dat weet de heer Ronnes. Cobouw noemt ons wel "de tandem". Wij trekken daarin samen op, maar daar hebben we het nu niet over. Ik heb het over de lastenverlichting waar het CDA voor pleit voor grote, rijke corporaties. Slaat het CDA hier nu definitief linksaf? Hoe denkt u hoe dat voelt voor de mensen thuis? Voor de eigenwoningbezitters, die ook wel een lastenverlichting kunnen gebruiken?

De heer Ronnes (CDA):

Ik pleit hier niet voor lastenverlichting. Ik pleit ervoor om goed in beeld te brengen ... De ATAD werd ingeschat door het kabinet op volgens mij 455 in het begin. Ik kijk even, nee, op 244 miljoen. Nu blijkt uit de berekeningen van Aedes dat het 700 miljoen is. Als ik dat inzichtelijk wil maken, pleit ik niet om in een keer maar een vrijbrief te geven als het gaat om geld, maar als dat problemen met zich meebrengt en de problemen die op de woningmarkt aanwezig zijn, alleen maar groter maakt en zorgt dat er niet meer gebouwd wordt, dan moeten wij onze ogen daar niet voor sluiten. Wij moeten niet kijken ... U heeft het over begrotingsregels. Als oud-wethouder Financiën ben ik heel erg strak in

begrotingsregels, maar bij mij als politicus gaat voor dat als wij een maatschappij hebben en er in die maatschappij problemen zijn, wij daar als politiek voor moeten staan. Als wij constateren dat er problemen zijn, moeten we ook meedenken over een oplossing.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Op vragen van de linkse partijen hoorde ik u heel duidelijk zeggen dat u serieus wil kijken naar een lagere verhuurderheffing voor grote verhuurders. Dat hoorde ik u heel duidelijk zeggen. Ik deel ook de zorgen over de woningmarkt. Ik deel ook de zorgen over de maatschappij. Maar ik denk dat het nu toch echt eerst tijd is voor de middengroepen en voor die eigenwoningbezitters, en niet voor uw grote, rijke corporaties.

De heer Ronnes (CDA):

Bij mij allebei. We zijn er in Nederland niet bij gebaat om het voor de ene groep op te lossen en voor de andere groep niet. We zullen daar breed naar moeten kijken.

De voorzitter:

Ja, mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik stond zeer geïnteresseerd te kijken. Het is interessant om te zien dat de heer Koerhuis steeds minder vrienden overheeft om corporaties uit te knippen. Het gaat de goede kant op, meneer Koerhuis. Maar ik ga een interruptie doen ...

De voorzitter:

Het ging heel goed tussen jullie!

Mevrouw Beckerman (SP):

Zeker wat betreft de boetes op foute verhuurders, hoewel ik dat nog niet zo heel goed vind gaan in de uitwerking. Maar daarin hebben we mooi samen opgetrokken, dus ik hoop dat we ook nog wat druk kunnen zetten op het kabinet.

Maar mijn interruptie was eigenlijk voor de heer Ronnes, die ik ook wilde complimenteren met zijn betoog. Ik hoop inderdaad ook dat hij definitief links afslaat.

De heer Ronnes (CDA):

Hoho!

Mevrouw Beckerman (SP):

Het kan alleen nog tegenvallen nu. Mijn vraag was voor de heer Ronnes en het is een heel simpele vraag. Bent u het met mij eens, vraag ik via de voorzitter, dat er onvoldoende woningen zijn voor mensen met een middeninkomen?

De heer **Ronnes** (CDA):
Ja, dat ben ik zeker.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dan is mijn vervolgvraag of de heer Ronnes het dan gerechtvaardigd vindt om mensen met zo'n middeninkomen of een hoger middeninkomen, bijvoorbeeld mensen met AOW en pensioen, extra huur te laten betalen, zeker gezien we nu al weten dat juist deze groep ook met een min eindigt, zoals nu blijkt uit de Miljoenennota, en er misschien ook nog een pensioenkorting komt. Vindt de heer Ronnes dat dan rechtvaardig?

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik vind dat een hele mooie vraag, voorzitter.

De **voorzitter**:
Nou! Gaat u dan maar een mooi antwoord geven.

De heer **Ronnes** (CDA):
De reden is dat ik bij de vorige behandeling van de inkomensafhankelijke huurverhogingen zelf een amendement heb ingediend om senioren uit te sluiten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat deed ik omdat ik zag dat bijvoorbeeld een echtpaar met een gemiddeld pensioen in die inkomensafhankelijke huurverhoging kwam. Alleen, het verschil met deze regeling is dat dit niet het geval is. Het geldt voor de hogere inkomens. Ik heb voorbeelden van mensen die in hun werkzame leven een goede baan hebben gehad en samen €80.000 tot €90.000 AOW en pensioen hebben, met aanvullingen en noem maar op. Die mensen wonen in een sociale huurwoning. Ik wil die mensen niet het huis uit jagen, maar ik wil ze wel een eerlijke prijs laten betalen. Er is toch helemaal niets mis mee dat een corporatie een eerlijke prijs vraagt aan iemand die echt een substantieel hoger inkomen heeft en daarmee gewoon goeddoet voor degene die het wel nodig heeft?

De **voorzitter**:
Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Maar de heer Ronnes weet ook dat het niet alleen over deze groep gaat. We doen nu net alsof er miljonairs in die sociale huurwoningen zitten. Dit gaat ook over mensen met een middeninkomen. Het gaat ook over mensen die er al 40 jaar wonen en die misschien heel graag weg willen, maar geen kant op kunnen, doordat dat "bouwen, bouwen, bouwen" helaas niet lukt.

De heer **Ronnes** (CDA):
Weet u wat het gemiddelde inkomen is van een echtpaar met AOW en een gemiddeld pensioen? Waar komen die bruto op uit? Komen die boven de grens van de inkomensafhankelijke huur of blijven ze eronder?

De **voorzitter**:
U vraagt iets, maar dat is niet de bedoeling. Ik geef mevrouw Beckerman de gelegenheid om er kort op te reageren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Het gaat mij niet eens om die gemiddelden. De vraag was: wilt u garanderen dat mensen met zo'n middeninkomen die geen kant op kunnen, niet in de min komen? Dat is dan een interessante vraag. Als u zegt "daar sta ik voor", dan moeten we dat volgens mij regelen.

De heer **Ronnes** (CDA):
We hadden een discussie over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Je moet een keer een grens trekken, dus je zult altijd uitzonderingen hebben. De moraal van het verhaal is dat je mensen een eerlijke prijs wilt laten betalen voor de woning waarin men woont. Op het moment dat mensen €60.000, €70.000 of €80.000 verdienen, hoeven zij niet de hoofdprijs te betalen — dat is helemaal niet aan de orde — maar wel een eerlijke prijs. Ik vind het raar — dan ga ik met de heer Koerhuis mee — dat de SP een lans probeert te breken voor mensen met een inkomen van €80.000 om in een sociale huurwoning te kunnen blijven zitten. Ondertussen hebben mensen met een laag inkomen het nakijken. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

De **voorzitter**:
Gaat u verder.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ik kom bij mijn laatste stukje. We zien aankomen dat het Klimaatakkoord ook financiële gevolgen zal hebben voor huurders. Zo zal het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aangepast moeten worden om de positie van de huurders en de verhuurders bij verduurzaming wettelijk goed te krijgen. Kan de minister aangeven wat de planning is en of we hier te maken krijgen met een lastenverhoging voor huurders?

Voorzitter. Ik wil afsluiten met een compliment aan de Woonbond en Aedes. Zij sloten een jaar geleden een nieuw sociaal huurakkoord af. Woonbond en Aedes hebben beide het belang van de huurders voor ogen gehad en dat is een goede zaak.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Ronnes. Dan geef ik tot slot het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):
Voorzitter. Of je nu jong of oud bent, in de regio of in de Randstad woont, of je wat meer of wat minder te besteden hebt: iedereen heeft behoefte aan een huis. Een eigen huis, een plek onder de zon. Helaas is dat voor te veel mensen steeds minder vanzelfsprekend. Kijk naar het oudere echtpaar dat ik ken. Ze zien elk jaar dat de huurprijs van hun

woning weer wat omhooggaat. Inmiddels is hun kleine pensioen niet meer voldoende en moeten zij hun spaargeld aanspreken. Hoe lang kunnen ze dat nog volhouden? Kijk naar dat jonge stel uit de Randstad, in verwachting van hun eerste kindje. Ze kunnen geen koopwoning vinden in de buurt van opa en oma en ondertussen zitten ze vast in hun, straks veel te krappe, huurwoning, terwijl ze nu twee keer meer kwijt zijn aan maandlasten dan dat ze met de voor hun hoogst haalbare hypotheek kwijt zouden zijn.

Voorzitter. Een huis is zo veel meer dan een stapel stenen. De ChristenUnie kiest niet voor woningmarktbeleid, maar voor volkshuisvesting en vindt daarin sinds kort zelfs de premier aan haar kant. Dat zeg ik met een knipoog. Het betekent echte kansen voor koopstarters, sociale huurwoningen die echt betaalbaar blijven, corporaties die niet worden tegengehouden om in het lage middenhuursegment te bouwen en het hard aanpakken van vastgoedcowboys. Het is goed om te zien dat de kabinetsplannen dit een stuk dichterbij brengen.

Nu is het tijd om die plannen om te zetten in actie. Wanneer zien we het effect van de aangekondigde maatregelen? Ik noem de cap op de WOZ, die we overigens graag op 25% hadden gezet. Ik noem de mogelijkheid voor woningcorporaties om meer woningen passend toe te wijzen. Ik noem de herziening van de markttoets, zodat corporaties makkelijker kunnen gaan bouwen voor de middeninkomens. En wat zien we nu in de praktijk terug van de woondeals? Biedt het geld dat nu vrijkomt ook de mogelijkheid om stevig op tafel te slaan bij gemeentes, zodat er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden?

Voorzitter, u hoort het: mijn fractie is ongeduldig. Wij zien heel graag dat alle voorgenomen maatregelen nu tot uitvoering worden gebracht en dat mensen het verschil gaan merken.

Voorzitter. Ik ben blij dat de minister vorige week liet weten dat zij aan de slag is gegaan met de zelfbewoningsplicht en de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Dit zijn twee voorstellen die de balans net even iets eerlijker kunnen maken. Voor beide voorstellen ligt er een aangenomen motie van de ChristenUnie. Op welke termijn gaan we meer horen over de differentiatie van de overdrachtsbelasting? Wij hadden immers gehoopt hierover al meer informatie te krijgen voor de uitwerking van het Belastingplan. Ik hoor graag een reactie.

Voorzitter. Een deel van wat nodig is, zit in nieuwe mogelijkheden en nieuwe regels, maar het gaat ook om het hanteren van bestaande regels. Bij een vorig debat heb ik daarom een lans gebroken voor huurteams. Hoe gaat het met de landelijke uitrol daarvan? De huurteams helpen huurders die veel te hoge huren betalen bij de gang naar de Huurcommissie om hun recht te halen. Maar het stoort mijn fractie dat huisbazen hier toch zo gemakkelijk mee weg lijken te komen. Dat moet deze minister toch ook dwarszitten? Hoe gaan in dat licht de gesprekken over het Gronings vergunningenmodel? Waarom zien we dit model niet in nog veel meer steden terug? En wat vindt de minister van het idee om huisbazen te verplichten om bij een nieuw contract of bij stijging van de huur proactief aan te geven hoe de huurprijs zich verhoudt tot het puntensysteem? Je zou bijna denken aan een soort oplegger bij huurcontracten. Verhuurders moeten toch eigenlijk veel transparanter zijn

over de huurpuntenopbouw van de woning? Ik hoor graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Ik zie uit naar de beantwoording van mijn vragen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het laatste punt verwachtte ik al een beetje van de ChristenUnie, want ik kreeg daar al een interruptie over. Ik geef nu een interruptie terug. Ik hoor goed wat de ChristenUnie zegt. Zij wil een oplegger op alle nieuwe huurcontracten. En die moet er dan eigenlijk ook jaarlijks komen, want het moet ook bij elke huurverhoging gaan gelden. Mijn eerste vraag is dus: wil de ChristenUnie dit voor alle corporaties en voor alle particuliere verhuurders in het hele land laten gelden? Dit zou dan moeten gebeuren terwijl bijvoorbeeld in een groot deel van het land de vrije sociale huur gewoon onder de puntengrens ligt. Leidt dat niet tot onnodige bureaucratie en tot onnodige kosten, die natuurlijk aan iemand moeten worden doorberekend? Dat zal de huurder helaas zijn, terwijl dit debat gaat over stijgende huren.

Verder hoorde ik de ChristenUnie vragen om een onderzoek. Mijn vraag is: kunnen in ieder geval deze onnodige bureaucratie en de onnodige kosten die dit mogelijk met zich meebrengt, in dat onderzoek worden meegenomen?

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

Mijn fractie vindt transparantie voor de huurder heel belangrijk. Ik zie dat de huurprijzen en de huurstijgingen voor veel huurders abracadabra zijn. Ik zie ook dat op het moment dat mensen de weg weten te vinden, ze er wel achter komen. Wij, woordvoerders wonen, hebben die expertise wel, maar heel veel huurders, heel veel mensen in het land hebben die niet. Hoe zit het nou precies met de huurprijzen? Hoe zit het nou precies met de huurstijgingen? Daarom heb ik de vorige keer gezegd dat ik ontzettend graag zou zien dat die huurteams uitgerold worden over het land, zodat die teams mensen gaan ondersteunen. Vandaag pleit ik ervoor om dat hele puntensysteem en de opbouw van de huurprijzen meer inzichtelijk te maken voor de huurders. Transparantie is mijn doel. Mijn doel is niet meer bureaucratie, maar mijn doel is: de huurder in zijn kracht zetten, en transparantie, zodat de huurder de mogelijkheid heeft om in actie te komen als dat nodig is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb goed geluisterd. Het is fijn dat de ChristenUnie het met de VVD eens is dat er geen onnodige bureaucratie moet komen. Transparantie altijd goed; daar zijn we het natuurlijk over eens. Mijn vraag aan de ChristenUnie is of zij niet ook vindt dat in zo'n onderzoek rekening moet worden gehouden met die mogelijke onnodige bureaucratie.

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

Een en ander moet wel met elkaar in balans zijn. Ik hoor het graag als de VVD andere voorstellen heeft om huurders beter in positie te brengen als het gaat om de huurprijs en de huurstijgingen. Ik sta voor alle suggesties open.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer. Ik schors de vergadering tot ongeveer tien voor vijf.

De vergadering wordt van 16.34 uur tot 16.56 uur geschorst.

Voorzitter: Voordewind

De voorzitter:

Ik vraag de leden om hun stoelen weer in te nemen. We zijn toe aan de beantwoording van de minister in het debat over de stijgende woonlasten voor huurders. Ik geef het woord aan de minister.



Minister Ollongren:

Dank, voorzitter. Dit is inderdaad een debat — misschien in de geest van wat vorige week hier gezegd is een debat op hoofdlijnen — over een belangrijk onderwerp. Het is een onderwerp dat veel mensen in Nederland beroert: betaalbaarheid voor huurders. Dit gaat echt ergens over. Daarom is het wel mooi dat we met dit debat eigenlijk een startschot geven voor nog veel AO's, debatten en wetsbehandelingen die zullen volgen. Dit is een onderwerp waar ik met deze woordvoerders heel vaak over spreek en waar het kabinet vorige week nieuwe initiatieven voor heeft gelanceerd. Ik heb er dus alle vertrouwen in dat we elkaar met grote regelmaat hierover zullen spreken. Dan is het mooi om dat te kunnen starten, althans dit parlementaire jaar, met zo'n hoofdlijnen debat.

Laat ik beginnen met te zeggen dat het Nibud — u refereerde er al aan en ik denk dat het een van de redenen was om dit debat te voeren — terecht aandacht vraagt voor huurders met hoge woonlasten. In Nederland hebben we als uitgangspunt dat mensen prettig moeten kunnen wonen en dat hun woning moet passen bij hun eigen situatie. Daarom verdient betaalbaarheid onze volle aandacht. Ik stel voor dat ik in algemene zin inga op de onderwerpen die genoemd zijn — daarbij zal ik natuurlijk ook een aantal vragen beantwoorden — en dat ik daarna nog specifiek vragen beantwoord rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid en inga op enkele overige vragen.

Laat ik beginnen met iets te zeggen over die huurders. Gelukkig is voor een groot deel van de huurders in Nederland hun woning betaalbaar. Het Nibud heeft vooral aandacht gevraagd voor mensen met de laagste inkomens, en terecht. Nogmaals, het is goed dat het Nibud dat doet. Een deel van deze huishoudens heeft relatief hoge huren. We noemen dat ook weleens "dure scheefwoners". Soms is het een tijdelijk probleem, vanwege een persoonlijke situatie, inkomensschommelingen, en soms niet. Soms is het een structurele situatie, met mensen die weinig mogelijkheden hebben. Het Nibud heeft overigens voor datgene wat het heeft gepresenteerd 2015 als basis genomen. Tussen 2015 en nu is er een aantal positieve ontwikkelingen te zien. De inkomens zijn sneller gestegen dan de woonlasten, door het passend toewijzen is het aantal dure scheefwoners afgenomen en corporaties bouwen meer goedkope woningen.

Maar daarmee wil ik niet zeggen dat er geen problemen zijn en dat het niet goed is dat we die betaalbaarheid in het oog proberen te houden. Het borgen van betaalbaarheid, het zorgen voor beschikbaarheid van betaalbare woningen en lokaal maatwerk zijn wat mij betreft drie belangrijke ankers in het omgaan hiermee. Die lastenverlichting — ik heb daar al vaker een discussie over gehad — is dus belangrijk, want die leidt tot verbetering van de netto-inkomens. Ik vind het ook belangrijk dat de mensen die het het meest nodig hebben in aanmerking komen voor sociale huurwoningen bij woningcorporaties. Ik kom straks nog uitgebreid terug op differentiatie en inkomensgrenzen, rekening houdend met slaagkansen van de laagste inkomens. Ik vind het ook belangrijk om van huishoudens met een hoog middeninkomen te vragen om een gepaste huur te betalen en daarmee dat zij een mogelijkheid hebben om door te stromen.

Dan de beschikbaarheid. Vorige week hebben we het veel gehad over de woningbouwimpuls van 1 miljard euro. Die is echt bedoeld om meer te kunnen doen, boven op datgene wat we al doen met elkaar. Dat geld wordt heel gericht ingezet voor woningen voor starters en voor mensen met een middeninkomen, zowel in de huur- als in de koopsector. Bij het inzetten van die andere 1 miljard, die 100 miljoen structureel per jaar die we het liefst zo snel mogelijk willen inzetten bij de woningbouwcorporaties, geldt voor de hefingsvermindering in de verhuurderheffing de harde voorwaarde dat er goedkope huurwoningen worden gebouwd. Tegelijkertijd wordt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen natuurlijk beter geborgd door de voorgestelde beperking van het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel.

Tot slot vind ik ook lokaal maatwerk heel belangrijk. Ik blijf dat steeds benoemen. Als je grote generieke maatregelen neemt, is het altijd lastig om te zeggen hoe dat in individuele gevallen uitpakt. Een van de sprekers refereerde net ook aan de troonrede op dit punt. Dat geldt hier ook. Lokaal maatwerk is een van de oplossingen daarvoor. De beste oplossing voor huishoudens in een specifieke situatie wordt lokaal gecreëerd. Ik denk dan bijvoorbeeld aan grote gezinnen en aan starters. Als woningbouwcorporaties en gemeenten de ruimte hebben om de vrije toewijzingsruimte daarvoor in te zetten, dan helpt dat ons, denk ik.

De heer Nijboer maakt zich zorgen. Hij zei bijvoorbeeld dat de middeninkomens nu tussen wal en schip dreigen te belanden. Hij noemde het woord "woningcrisis" of "woningnood". Er is een groot tekort. Dat moeten we erkennen. We moeten dat onder ogen zien. En ja, vooral in de grote steden, in stedelijke regio's die erg in trek zijn, kan het voor huishoudens met een middeninkomen inderdaad heel lastig zijn om een betaalbare woning te vinden. Het antwoord daarop is natuurlijk meer aanbod creëren. Ik wil de woningbouwimpuls van 1 miljard euro dus heel graag daarop richten. Ik wil die inzetten om het voor starters in die gebieden mogelijk te maken om in te schrijven op nieuwbouwprojecten, zodat ze wel zicht hebben op een woning. Ik zet daarom ook in op een betere verdeling van de corporaties.

Als gezinnen of meerpersoonshuishoudens gemakkelijker toegang hebben tot sociale huurwoningen — we verhogen die grens naar €42.000; over dat voorstel komen we nog te spreken — dan is dat ook een manier om te zorgen voor een betere toegang voor de lagere inkomens bij corporaties.

Als wij de vrije toewijzingsruimte onder bepaalde voorwaarden verruimen, als we de gemeenten en de woningbouwcorporaties ruimte geven om meer vrije toewijzingsruimte te hanteren, dan is dat ook een verruiming. Dat is helemaal in lijn met dat lokale maatwerk waar ik zonet om heb gevraagd.

Ik denk dat de heer Nijboer ook heeft gezien dat het voorstel van het kabinet is om makkelijker te kunnen schuiven tussen DAEB en niet-DAEB, zowel de ene kant op als terug. Het wordt makkelijker om te schuiven naar middenhuur en weer terug. Vorige week donderdag opende Het Parool met het bericht dat de corporaties in Amsterdam zeggen: wij willen meer gaan bouwen voor de middeninkomens. Ik vond dat echt mooi om te zien. Dan zie je toch ook een effect van het beleid dat dit kabinet voert.

De voorzitter:

De heer Nijboer heeft daar een vraag over.

De heer Nijboer (PvdA):

De minister somt inderdaad allemaal zaken op waar ik steun aan ga verlenen, namelijk de corporaties die ook voor middeninkomens mogen bouwen en de verhoging van de huishoudinkomens als je met meerdere personen moet wonen. Maar mijn kritiek ziet op eenpersoonshuishoudens. Ik noemde het voorbeeld van een leraar die nu nog aanspraak kan maken op een sociale huurwoning en straks niet meer. Die kan dan geen kant meer op, zeker niet in Amsterdam, waar Het Parool wordt gelezen. Daar was mijn vraag op gericht.

Minister Ollongren:

Dat is waar. Het ene voorstel is voor meerpersoonsgezinnen een verruiming en inderdaad het omgekeerde voor eenpersoonsgezinnen, waarvoor het van €38.000 naar €35.000 gaat. Gegeven de krapte snap ik wat de heer Nijboer zegt. Dat kan in sommige gevallen wringen. De heer Nijboer gaf daar een voorbeeld van. Daarom moet het ook een beleid zijn van en-en-en. Het is niet alleen deze maatregel. Het gaat ook over andere maatregelen. Daarom heb ik die maatregelen ook opgesomd. Het gaat ook over het vergroten van het aanbod. Het gaat ook over het heel gericht inzetten van de verhuurderheffingvermindering om corporaties te stimuleren om meer sociale huurwoningen te bouwen. Het is dus inderdaad niet één geïsoleerde maatregel, maar een heel samenstel van maatregelen die ook rekening houden met de mensen over wie de heer Nijboer het zonet had.

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, maar zo'n inkomensmaatregel gaat van het ene op het andere moment in. En die huizen staan er echt niet volgend jaar; dat weet de minister ook. Dat duurt ellenlang; voordat die locaties zijn gezocht en dit en dat. Die leraren kan geen kant op en woont nu bij haar zus. Zij heeft een huis nodig, eigenlijk nu en anders volgend jaar. Zij mag nu nog in een sociale huurwoning, maar zij kan daar straks gewoon niet meer terecht. Dat is toch een ramp van een beleid? Je hebt al een tekort en de mensen die om die woningen schreeuwen — dat zijn gewoon leraren, verpleegkundigen, politieagenten — kunnen daar niet meer terecht, terwijl die sector

daar wel voor is opgericht. Daar zou u toch van af moeten zien, zeg ik tegen de minister.

Minister Ollongren:

Vanaf het moment dat de maatregel zou zijn ingegaan — we moeten daar nog over spreken en de Kamer moet daar nog over besluiten — zou die situatie zich voor kunnen doen. Daarom is het zo belangrijk dat we nu al bezig zijn met het realiseren van meer aanbod, van meer sociale huurwoningen, zodat er voor deze mevrouw, maar ook voor tal van andere mensen straks überhaupt iets te kiezen valt, passend bij hun situatie. Als het gaat over mensen over wie je zegt dat je om allerlei redenen juist die mensen een plek wilt bieden in je gemeente, dan kunnen de gemeenten en de woningbouwcorporaties de vrije toewijzingsruimte daarvoor inzetten.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ga hier graag op door, want ik snap het oprecht niet. Ik snap wel dat je de inkomensgrens voor gezinnen verhoogt, want die is laag. Maar welk maatschappelijk belang en welk belang dient de minister door de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen?

Minister Ollongren:

Ik sluit aan bij wat heel veel partijen in dit land met elkaar hebben besproken. Ik wil straks ook nog iets zeggen over het sociaal huurakkoord. Ik wil met hen en met uw Kamer kijken naar de werking van het stelsel. Wat is eerlijk? Hoe kunnen we de sociale huurwoningvoorraad zo goed en zo eerlijk mogelijk verdelen over de groepen die vanwege hun inkomen of vanwege hun persoonlijke situatie juist daar terecht moeten kunnen op de woningmarkt? Het kan best dat de heer Smeulders en ik op dit punt van mening zullen blijven verschillen; dat is niet ondenkbaar. Ik snap ook dat iedere grens in zekere zin iets arbitrairs in zich heeft, maar ik vind het niet onredelijk om dit te doen. Voor meerpersoonshuishoudens kan echt een nijpende situatie ontstaan door de huidige regels. We zien ruimte om die wat te verruimen, wat te versoepelen. Omgekeerd vragen we van eenverdieners om inderdaad een iets grotere bijdrage te leveren vanwege hun situatie. Misschien verschillen we daarover van mening, maar ik vind het verdedigbaar.

De heer Smeulders (GroenLinks):

De minister doet in ieder geval een poging, maar mij overtuigt ze er niet mee — en ik vrees heel veel mensen niet — omdat ik het werkelijk waar niet begrijp. Echt niet. Het kabinet spreekt sinds een week officieel over een wooncrisis, maar welk maatschappelijk probleem los je ermee op door te zeggen dat mensen die niet tussen €35.000 en €38.000 verdienen — dat zijn dus de politieagenten, de leraren — niet meer in een sociale huurwoning mogen? Welk belang dienen we daarbij?

Minister Ollongren:

Daarmee chargeert de heer Smeulders een beetje de andere kant op, want dat is natuurlijk niet het doel van wat hier wordt voorgesteld. Integendeel. Het zijn juist de politieagenten, de verpleegsters en tal van mensen in die sectoren met een misschien eerst laag middeninkomen, waarna ze toe-

groeien naar een middeninkomen, die in een situatie verkeren dat ze straks juist wel in die sociale huurwoning terecht zullen kunnen. Nogmaals, ik vertrouw erop dat de heer Smeulders en ik hier nog vaak de degens over zullen kruisen.

De heer Kops (PVV):

Ook ik snap het nog steeds niet, want de vragen die hier gesteld worden, zijn echt wel terecht. Maar ik heb nog geen enkel argument gehoord van de minister waarom die inkomensgrens van €38.000 verlaagd moet worden.

Waarom kan niet en-en, dus die ene grens voor meerpersoonshuishoudens verhogen en die andere grens voor eenpersoonshuishoudens niet verlagen? Waarom kan niet en-en? De minister draait er een beetje omheen, zo van "ja, we moeten natuurlijk meer gaan bouwen en zo". Je kunt duizenden, honderdduizenden woningen gaan bijbouwen, maar als je vervolgens een bepaalde groep gaat aanwijzen en zegt "jij hebt nu aanspraak op een sociale huurwoning, maar straks niet meer", heeft dat natuurlijk geen nut. Wat is nou precies de reden ervan om die inkomensgrens te verlagen? Waarom?

Minister Ollongren:

Ik vind het belangrijk om een differentiatie toe te passen die in mijn ogen nog steeds eerlijk is, juist om die meerpersoonshuishoudens — twee of meer personen — wat meer ruimte te geven. Dan vind ik het niet onredelijk om dat voor eenpersoonshuishoudens ietwat te verlagen. Het voorstel is differentiatie. Het gaat niet eenzijdig een kant op; het gaat naar boven voor de meerpersoonshuishoudens en naar beneden voor de eenpersoonshuishoudens.

De voorzitter:

De heer Kops nog een keer.

De heer Kops (PVV):

Het een hoeft het ander toch niet uit te sluiten? Het hoeft elkaar toch niet tegen te spreken of te bijten? Dus waarom dan niet die ene grens voor meerpersoonshuishoudens verhogen — dat is prima — en tegelijkertijd de grens voor eenpersoonshuishoudens niet verlagen? Het een hoeft het ander toch niet uit te sluiten?

Minister Ollongren:

De heer Kops mag ook zeggen: ik wil het überhaupt over de hele linie verruimen. Dat mag ook, maar ik kies ervoor om te zeggen: maak het eerlijker in de verhouding tussen wat meerpersoonshuishoudens nodig hebben en wat eenpersoonshuishoudens kunnen dragen. Maar ik zeg ook dat dit niet de enige maatregel is. Deze past in een reeks van maatregelen waarvan uiteindelijk de allerbelangrijkste is: zorg voor een goed werkende woningmarkt. Zorg ook voor voldoende sociale huurwoningen, voor voldoende middenhuurwoningen en voor goedkope koopwoningen, zodat er doorstroming is op de woningmarkt en mensen die het kunnen betalen de optie hebben om iets anders te kiezen dan die sociale huurwoning. Dan kunnen zij die overlaten aan de mensen die dat op basis van hun inkomen nodig hebben.

De heer Ronnes (CDA):

Ik begrijp dat er nog enige uitwerking nodig is voor de impuls van 1 miljard. Maar net kwam even ter sprake in welke gebieden die dan terecht zou komen. In de brief staat "schaarstegebieden". Voor mij is dat breder dan alleen de woondealgebieden. Hoe moet ik die definitie nu zien? Moet ik het zo zien dat het wanneer het in een regio ten goede komt aan de woningbouwontwikkeling om schaarste te ledigen, het geld daar dan ook naartoe kan, ongeacht waar het is? Dat kan dan bijvoorbeeld ook in Nijmegen zijn, maar volgens mij niet alleen in de woondealregio's.

Minister Ollongren:

De heer Ronnes zegt het eigenlijk precies goed. Kijk, één ding is zeker: in de vijf regio's waarmee we een woningdeal hebben afgesproken, is schaarste. Maar er zijn meer gebieden in Nederland waar schaarste is. Ik wil zo snel mogelijk met de uitwerking naar de Kamer komen, want wat mij betreft moeten we gewoon per 1 januari van start gaan. Dat betekent dus dat we dat zo in elkaar moeten zetten dat het niet enkel en alleen ziet op de woondealgebieden, maar dat het ook ziet op de gebieden waar de druk het grootste is en waar we met de rijksmiddelen snelheid en extra woningbouw kunnen realiseren. Dus het hangt van een aantal factoren af. Schaarste is zeker een element. Dat betekent dus de woondeals-plus.

De heer Ronnes (CDA):

Ik ben heel blij met hoe de minister het hier zegt. Volgens mij is een hele belangrijke voorwaarde dat dat geld leidt tot snelle woningbouwontwikkeling, want daar zitten we op te wachten. We hebben bij de aftrekregelingen van de corporaties gezien dat er wel geld gevraagd is, maar dat het nog steeds op de plank ligt. Dus we moeten er wel voor zorgen dat dat geld ook gaat rollen.

Minister Ollongren:

Ik kan het alleen maar eens zijn met de heer Ronnes.

De voorzitter:

De heer Smeulders nog een keer, zie ik.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ja, op dit punt, het punt van de woningbouwimpuls van 1 miljard. Kan de minister aangeven hoeveel extra woningen zij verwacht dat daarvan gebouwd gaan worden?

Minister Ollongren:

Nee, dat zou ik graag willen. We hebben via de woondeals inzicht in de plannen, maar nu hebben we een extra instrument in handen, een financieel instrument, waarvan we gezegd hebben dat het moet leiden tot sneller bouwen en meer woningen. We zien tegelijkertijd ook — en de vorige voorzitter wilde eigenlijk niet dat we dat onderwerp hier zouden bespreken — dat er een nieuw probleem is ontstaan en dat probleem heet stikstof. Dat probleem was er op zich al, maar laten we zeggen dat het gaat over het systeem waarmee we ermee omgingen. We hebben ook gezegd — en dat staat ook in de brief — dat de 1 miljard ook kan worden ingezet om dat probleem op te lossen.

Wellicht zijn dat additionele kosten die gemaakt moeten worden om woningbouw wel mogelijk te maken en tegelijkertijd de stikstofdepositie te beperken. Dus om die reden is het heel lastig om nu te zeggen over welke aantallen we het precies hebben, want het hangt ervan af welke keuzes er worden gemaakt.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dit gaat over 1 miljard euro. Dat is ongelofelijk veel geld. Toevallig hadden we een paar weken geleden hier een ontbijtbijeenkomst, georganiseerd door de woordvoerders Financiën, die ons als Kamer hebben meegegeven: collega's, wees veel scherper op wat de doelstellingen zijn als het kabinet met iets komt. Ik vind het nu wel heel bijzonder om te constateren dat er op Prinsjesdag 1 miljard beschikbaar is gesteld en dat deze minister zichzelf ten doel heeft gesteld om 75.000 woningen per jaar te realiseren, maar dat we niet weten hoeveel woningen we gaan bouwen voor dat miljard dat beschikbaar is. Misschien kunt u op korte termijn naar de Kamer komen met voorstellen hoe we dat gaan uitwerken. Dat zou ik heel erg waarderen. Dan weten we in ieder geval, volgens de spelregels die we samen hebben afgesproken, hoeveel woningen hierdoor extra gerealiseerd worden.

Minister Ollongren:

Dat is helemaal geen rare opmerking van de heer Smeulders. Ik vind het ook terecht dat de Kamer inzicht wil hebben in wat je daarmee denkt te kunnen realiseren. Ik wil graag de Kamer inzicht geven in wat voor keuzes we daarbij denken te kunnen maken. Een harde voorwaarde, die ook in de brief is opgeschreven, is dat het additioneel moet zijn ten opzichte van wat andere partijen zouden kunnen investeren in de woningbouw, dus niet in plaats van geld van bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars of anderszins. Het moet additioneel zijn en je moet er iets voor terugkrijgen, bijvoorbeeld meer snelheid, meer duurzame woningen of een oplossing van de stikstofproblematiek. We komen daar uitvoerig over te spreken, maar ik zeg heel graag toe dat dat inzichtelijk moet zijn, want dat vind ik ook heel belangrijk.

De voorzitter:

Wanneer denkt de minister deze opties naar de Kamer te sturen? Is dat nog voor de begroting?

Minister Ollongren:

Ja, ik geloof dat we een apart wetgevingsoverleg hebben over Wonen.

De voorzitter:

Op 11 november is dat.

Minister Ollongren:

Ik wil per 1 januari van start gaan, dus er wordt heel hard aan gewerkt. Ergens in de komende maanden zal dat de Kamer bereiken. De heer Smeulders vroeg overigens ook heel terecht waar de kabinetsreactie blijft op zijn initiatief-nota.

De voorzitter:

Zou het streven kunnen zijn om dat voor het wetgevings-overleg van 11 november te doen?

Minister Ollongren:

Ik durf dat niet toe te zeggen. Ik zal tijdens dat wetgevings-overleg in ieder geval moeten kunnen aangeven wanneer dan wel en waar we staan.

De voorzitter:

Ik had het over het streven of de inzet. Ik kan zomaar aanvoelen dat dezelfde vragen komen van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Zeker, voorzitter, want het gaat over 1 miljard. Ik vind het heel goed dat de minister tempo wil maken en 1 januari wil beginnen, maar december is niet een hele lange maand, in dit huis. We moeten nog wel tijd hebben om dat te bespreken en de mogelijkheid om moties of voorstellen in te dienen, voordat de minister dat geld gaat uitgeven.

Minister Ollongren:

Ja, uiteraard, alle begrip.

De heer Koerhuis (VVD):

De voorzitter stelde een terechte vraag. Misschien kan de minister er later op terugkomen wanneer zij denkt dat de brief naar de Kamer kan komen met de uitwerking van de woningbouwimpuls van 1 miljard. Dan zeg ik even tegen de andere woordvoerders dat we dan maar moeten kijken naar de datum van het begrotingsoverleg over Wonen.

Minister Ollongren:

Kijk, dat is een constructieve suggestie van de heer Koerhuis.

De voorzitter:

Ik hoor dat dit terug kan komen in de procedurevergadering, maar ik vrees wel dat die datum van het notaoverleg vastligt, dus op de een of andere manier moet u tot elkaar komen. We gaan het afwachten.

Minister Ollongren:

Dit is echt breder dan alleen maar de coalitie. We hebben hetzelfde belang, namelijk dat de woningmarkt op gang komt of blijft en dat het geld effectief kan worden ingezet. Daarvoor ga ik me inspannen en ik zal de Kamer laten weten wanneer dat er ligt. Ik snap ook de relatie met het wetgevingsoverleg.

Voorzitter. Dan de vragen over de betaalbaarheid. De heer Ronnes refereerde eraan dat het Nibud zegt dat minima maximaal €425 aan huur kunnen betalen, terwijl passend toewijzen uitgaat van ongeveer €600. Even heel precies, het Nibud baseert die uitspraak op de begroting van een huishouden met een bijstandsuitkering. Er blijft dan naast die huur nog een klein beetje geld over voor andere uitgaven, maar het zijn altijd gemiddelden. Als je dan €600 huur

hebt, wordt een groot deel door de huurtoeslag vergoed. Bij passend toewijzen helpt dat wel een beetje om de betaalbaarheid te vergroten. Ongeveer 95% van de huishoudens met een inkomen tot de aftoppingsgrens van ongeveer €600 moet dan in een woning onder de aftoppingsgrens worden gehuisvest. Nu zijn er altijd specifieke situaties van huishoudens die wel meer kunnen betalen, of juist minder, maar de passendheidsnorm is een maximum en de corporaties kunnen ook een lagere huur toewijzen.

Voor huishoudens die al in een huurwoning wonen waarvan zij de huur moeilijk kunnen betalen, kunnen de corporaties de huur verlagen. Daarover is ook iets in het Sociaal Huurakkoord opgenomen; dat betreft de afspraken die de Woonbond en Aedes hebben gemaakt. Ik ben echt voornemens om de mogelijkheden voor tijdelijke huurverlagingen te verruimen.

Mevrouw Beckerman vroeg waarom we de liberalisatiegrens niet zouden ophogen. Zij sprak, dacht ik, over €1.000. Ik denk dat zij daarmee het doortrekken van het puntenstelsel bedoelt. Ik heb volgens mij al eerder, ook in debatten met mevrouw Beckerman, betoogd dat ik het puntenstelsel wat minder geschikt vind voor de bescherming van dat segment. We hebben ook te maken met het kunnen realiseren van een redelijk rendement door degenen die investeren. Anders zullen die investeringen niet meer plaatsvinden, en daar helpen we huurders weer niet mee. Daartussen moet natuurlijk een balans worden gezocht. Voor dat segment ben ik dus nu bezig met de noodknop. Ik kom daar zo nog wat uitgebreider over te spreken. We zijn nog aan het kijken of we de vormgeving daarvan op orde kunnen krijgen. Ik zal de Kamer daarover in het najaar nader informeren.

De heer Kops van de PVV vroeg wanneer de huren nou eindelijk omlaag kunnen. Daar is hij altijd heel consequent in. Ik zeg maar weer dat het onderzoek van het Nibud zag op de situatie in 2015. De huurquotes zijn sindsdien niet gestegen. Het is toch belangrijk om dat te zeggen. Een algemene huurverlaging zou ook niet erg zinvol zijn; die is niet voor iedereen noodzakelijk. Die zou ook weer een hele negatieve impact hebben op de investeringscapaciteit van de verhuurders. Ook dat is berekend, in dit geval door het PBL. Daar staat tegenover — daar zei ik net al iets over — dat een gerichte huurverlaging in individuele gevallen natuurlijk wel zou kunnen helpen en dat ik het via wetgeving mogelijk wil maken dat verhuurders tijdelijke huurkorting kunnen geven.

De heer **Kops** (PVV):

Zei de minister nou echt dat een huurverlaging niet zinvol zou zijn? Volgens mij snakken heel veel huurders daar juist naar en hebben zij die echt nodig. De minister zegt tegelijkertijd dat een verlaging van de huren van invloed is op de investeringscapaciteit van corporaties. Ja, maar laten we niet vergeten dat het wel dit kabinet is dat de corporaties juist opzadelt met enorme belastingverhogingen: de ATAD en noem het allemaal maar op. Als de minister daarvan af zou zien en de lastenverzwaring voor de corporaties van tafel zou vegen, dan zouden de huren dus wel omlaag kunnen. Zegt zij dat?

Minister **Ollongren**:

Ik zei dat een algemene huurverlaging niet zinvol is, omdat ik ervan uitging dat de heer Kops het had over de huurders waar ook het Nibud op wijst, de huurders met de laagste inkomens die echt moeite hebben om rond te komen. Daar maak ik mij ook zorgen om. Dat begrijp ik ook heel goed. Maar dat geldt niet voor iedereen; dat geldt niet voor alle huurders. Daar zag mijn opmerking op.

Ik kom straks nog te spreken over de ATAD. Het is niet een keuze die het kabinet heeft. We moeten de ATAD ook aan de corporaties opleggen. We zoeken wel naar andere manieren om het voor de corporaties mogelijk te maken om te blijven investeren in bijvoorbeeld verduurzaming om er zo voor te zorgen dat de energierekening ook voor huurders omlaag kan gaan, om te blijven investeren in nieuwbouw en om tegelijkertijd — dat is natuurlijk de derde belangrijke tak van de woningbouwcorporaties — te zorgen voor die betaalbaarheid. Daar moeten we een goede balans in blijven hanteren. Vandaar dat ik zeg dat een algehele huurverlaging die balans zou verstoren. Daar zie ik op deze manier geen mogelijkheden voor.

Mevrouw Van Eijs sprak over verduurzaming. Zij vroeg zich af hoe we kunnen zorgen dat verduurzaming voor huurders kostenneutraal of zelfs voordelig uitpakt. Volgens mij hebben wij in deze Kamer ook naar aanleiding van het Klimaatakkoord gezegd dat dit precies is wat wij willen: een verduurzaming die haalbaar en betaalbaar is. Dat betekent woonlastenneutraal. Dan kan een hogere huur wel heel goed aanvaardbaar zijn, want daar staat dan een lagere energierekening tegenover.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer, waarschijnlijk nog op het vorige punt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, precies. De minister doet het voorkomen dat de ATAD, de brievenbusmaatschappijenmaatregel, echt onvermijdelijk is en ook de minister maar overkomt. Maar de minister is toch minister? Zij kan toch in het kabinet beslissen om ze tegemoet te komen? Sterker nog, dat heeft zij ten dele gedaan, met 100 miljoen. Alleen, die ATAD is veel meer. Dus mijn vraag is: waarom heeft u niet harder met de vuist op tafel geslagen en ervoor gezorgd dat de woningcorporaties daar volledig voor worden gecompenseerd? Er was immers ook 1,5 miljard voor Defensie te vinden. Waarom was er niet zo'n bedrag voor huurders te vinden?

Minister **Ollongren**:

Ik zie hier op twee punten winst. De eerste winst is dat de heer Nijboer het toch ook wel met mij eens lijkt te zijn dat de ATAD als zodanig onvermijdbaar is. Met andere woorden: we hebben dus niet de vrijheid om te zeggen dat die niet van toepassing is.

Het tweede winstpunt is het volgende. De heer Nijboer kan dan toch niet anders dan met mij van mening zijn dat het fijn is dat we via die 1 miljard euro juist wel in staat zijn geweest om een verlichting te bieden voor woningbouwcorporaties die bouwen van de verhuurderheffing? We hopen dat die woningbouwcorporaties dat bedrag in de komende jaren kunnen uitgeven. We doen het rechtstreeks

als korting op de verhuurderheffing, en we hebben gewoon gedurende de rit van het kabinet dat besluit genomen.

De heer Nijboer (PvdA):

We kunnen net doen alsof we het met elkaar eens zijn, maar dat is niet het geval. Het maakt mij niet zoveel uit of er een uitzondering is gemaakt in de fiscale techniek of dat ze op een andere manier gecompenseerd werden, bijvoorbeeld met een subsidie of wat dan ook. Dat kan mij helemaal niks schelen. Dat is mijn eerste opmerking.

Maar mijn punt is dat het niet gebeurt. Mijn punt is ook het volgende. Het gaat om 100 miljoen. Het is overigens tien keer 100 miljoen; dat wordt als 1 miljard gebracht, maar het is gewoon 100 miljoen als je kijkt naar hoe wij hier normaliter in de Kamer over spreken, want wij kijken naar de begroting voor een jaar. Maar die 100 miljoen is volstrekt onvoldoende om genoeg betaalbare sociale huurwoningen te krijgen. Want de woningcorporaties moeten volgend jaar al meer dan 100 miljoen extra aan belastingen betalen. Dat is mijn punt. Ik vraag de minister om daar nog meer voor te strijden. Ik ben er op zichzelf tevreden mee dat er al 100 miljoen is, maar het is onvoldoende.

Minister Ollongren:

Misschien ook hierop twee antwoorden. Een. Het is ingeboekt in de begroting. De heer Nijboer spelt dat als 100 miljoen structureel, en daar heeft hij ook gewoon gelijk in. Maar in de brief staat ook heel nadrukkelijk: als de corporaties, juist nu de druk zo groot is en de nood zo hoog is, erin slagen om dat geld sneller in te zetten, dan kan dat en dan maken we dat gewoon mogelijk. Dat betreft een afspraak die we in het kabinet hebben gemaakt. De collega van Financiën is het daar ook helemaal mee eens. Van een structurele reeks van 100 miljoen kun je zeggen: prima, dat betekent dat er de komende jaren 1 miljard aan ruimte is. Dat weet de heer Nijboer ook.

Dus met andere woorden, en dat is dan het tweede deel van mijn antwoord: de ATAD loopt op, maar voor deze kabinetsperiode wordt die méér dan gecompenseerd door de verschillende kortingen die het kabinet heeft gegeven aan de verhuurders die bouwen en verduurzamen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ga hierop door. Als Kamer hebben wij allerlei statistiekjes gekregen van Aedes, de vereniging van woningbouwcorporaties. Die maken in heel veel verschillende vormen in mijn ogen superduidelijk dat ze aan de ene kant een korting krijgen, maar de facto meer belasting gaan betalen. Erkent de minister dat? Erkent de minister dat de lasten voor woningcorporaties de facto gewoon oplopen de komende jaren, ondanks de kortingen?

Minister Ollongren:

Nee. Ik heb al vaker aan de Kamer gemeld dat het voor deze kabinetsperiode meer dan gecompenseerd werd. Dat was dus vóór deze nieuwe impuls van 1 miljard — of 100 miljoen structureel, zo u wilt. Maar daarna loopt de ATAD wel op. Dat is dus de situatie waar we tegenaan kijken. Nu komt dit bedrag daar additioneel bij. Ik wil ook helemaal niet mijn ogen sluiten voor wat er in de verdere toekomst gebeurt

als gevolg van de ATAD. Daarom heb ik ook met Aedes, met het ministerie van Financiën en met andere organisaties afgesproken dat we daar heel serieus naar kijken. We komen over een week of twee met een nieuwe rapportage rondom de investeringsruimte voor corporaties. Dan kan de Kamer ook dat goed beoordelen. We zijn nog bezig met de uitvoering van de motie-Ronnes, die wat breder ziet op de hele kwestie rondom de investeringscapaciteit en de maatschappelijke opgave van de woningbouwcorporaties. Ik zal er dus alles aan doen om daar maximaal inzicht in te geven. En als er een verschil van inzicht zou blijven tussen mijn ministerie, het ministerie van Financiën en Aedes, dan gaan we daarover in gesprek. Maar ik denk dat we daarover voor deze kabinetsperiode gewoon echt goede afspraken hebben kunnen maken.

De voorzitter:

De heer Smeulders nog een keer.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Het gaat mij niet om de verre toekomst, het gaat mij om vandaag. Vandaag zetten alle corporaties hun belastingaan-gifte op Twitter, oftewel het geld dat ze naar de minister van Financiën en u overmaken. Het gaat om miljoenen verhuurderheffing, waarvoor ze geen sociale woningen kunnen bouwen. En vindt de minister het op zo'n dag als vandaag dan niet ook een beetje wrang dat we het in dit land blijkbaar normaal vinden dat de zwakste schouders de zwaarste lasten moeten dragen, en dat we het blijkbaar wél normaal vinden dat de corporaties, die opkomen voor kwetsbare mensen, verhuurderheffing moeten betalen, en eigenlijk alle eigenaren van woningen boven de €720 niet? Is dat niet gewoon vreemd?

Minister Ollongren:

Alle eigenaren met meer dan 50 woningen in de sociale huursector betalen die verhuurderheffing. Dat is de afspraak die gemaakt is. Ik heb ook gezien dat woningbouwcorporaties dat vandaag hebben gecommuniceerd. Dat is natuurlijk hun goed recht. Nogmaals, ik ben steeds in gesprek met de woningbouwcorporaties over hoe je daar het beste mee kunt omgaan. Tegelijkertijd zeg ik — daar wijs ik toch ook maar weer op — dat het, als je in algemene zin kijkt naar de investeringsruimte en de opgave die woningbouwcorporaties hebben, namelijk bouwen, betaalbaar verhuren en verduurzamen, grosso modo nog steeds kan, zeker met de prikkels die we deze kabinetsperiode hebben ingebouwd. Ik heb al eens gezegd dat dit niet wil zeggen dat het voor alle corporaties precies hetzelfde is. Nee, er zijn grote verschillen tussen corporaties en daar moeten we mee omgaan. Maar aan het begin van deze kabinetsperiode is niet het besluit genomen om af te zien van de verhuurderheffing. Die is er, net als andere belastingen. Die moet gewoon worden afgedragen. Daar moeten corporaties mee omgaan en dat doen ze over het algemeen ook heel goed.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

Minister Ollongren:

Ja, precies. Ik ga even terug naar de verduurzaming, want daar was ik gebleven. Ik was bezig met een antwoord aan mevrouw Van Eijs. De tweede vraag die zij stelde, was hoe huurders verduurzaming van hun woning kunnen afdwingen bij de verhuurders. We hebben het weleens gehad over het wettelijk initiatiefrecht, waarmee huurders onder voorwaarden verduurzaming kunnen afdwingen, zoals isolatie of iets dergelijks. Dan komt er vaak een hogere huur in ruil voor het nemen van de maatregelen. Met het Klimaatakkoord kijken we naar het hele pakket van maatregelen voor verduurzaming, dus ook naar de mogelijkheid om dit initiatiefrecht uit te breiden. Maar je kunt ook naar andere dingen kijken. Wat doe je als er een wijkgerichte aanpak is? Wat doe je om te zorgen dat er een goede prikkel ontstaat om te willen verduurzamen? We willen er dus wat breder naar gaan kijken.

Tot slot, op dit punt. Mevrouw Van Eijs vroeg of er geen landelijke subsidies zijn voor huurders die niet willen wachten tot hun verhuurder in actie komt. Ook daarvoor verwijs ik naar het Klimaatakkoord en de maatregelen die daarin staan. Daar zijn natuurlijk ook de organisaties die de huurders vertegenwoordigen bij betrokken geweest, net zoals de verhuurders. Ik heb niet het beeld dat met dat hele pakket dat zal worden uitgevoerd, de huurders dan maar moeten wachten tot ze een keer aan de beurt zijn. We proberen het wijkgericht, via de renovatieversneller, via de corporatiesector als startmotor, juist zo snel mogelijk te doen, maar uiteraard kan niet alles tegelijkertijd. Dat klopt wel.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik snap wat de minister zegt over de woningbouwcorporaties, maar er zijn natuurlijk ook genoeg mensen — waarschijnlijk steeds meer — die niet huren bij een woningcorporatie, maar bij een particuliere verhuurder. Daar hebben we geen afspraken mee gemaakt, dus die hebben geen incentive, om dat vreselijke woord maar te gebruiken, om te verduurzamen. Zij hebben daar geen echte reden voor, want zij verdienen er niks aan; een huurder zit met de kosten als ze dat niet doen. Mijn vraag is: als jouw verhuurder zegt "prima, isoleer maar wat" of "spuit die spouwmuur maar vol met isolatie", hoe kun je als huurder dan toch op de een of andere manier zorgen dat ook jij, en niet alleen de huis-eigenaar, geholpen wordt?

Minister Ollongren:

Misschien mag ik mevrouw Van Eijs suggereren om dit punt later te hernemen. We zullen uitvoerig met elkaar komen te spreken over een heel pakket aan wetgevingsvoorstellen. De minister van EZK heeft in zijn brief al beschreven hoe het wetgevingsprogramma eruitziet. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het pakket voor verduurzaming dat er is voor huurders en verhuurders. Dat is best een complex en technisch onderwerp; mevrouw Van Eijs weet dat heel goed. Ik stel dus voor om bij de bespreking van alle concrete voorstellen ook dit punt mee te nemen. We hebben hier een hoofdlijnen debat. Ik zei al: ik gebruik dat ook om goed te luisteren naar de zorgen die door de verschillende sprekers naar voren worden gebracht. Ik heb mevrouw Van Eijs goed gehoord.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Ik wil het pleidooi van mevrouw Van Eijs ondersteunen. De minister ging al even kort in op het initiatiefrecht. Het huidige initiatiefrecht voor huurders ziet echt op investeringen conform de oude, fossiele economie, terwijl we toe willen naar een initiatiefrecht om woningen echt te verduurzamen. Mijn vraag is eigenlijk: wanneer kunnen we daar als Kamer over spreken? Is dat bij het wetstraject? Of krijgen we mogelijk al eerder informatie van de minister over de manier waarop zij dat initiatiefrecht wil gaan moderniseren?

Minister Ollongren:

Ik was eigenlijk voornemens om dat bij het wetstraject te betrekken.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dan hoop ik dat het wetstraject heel snel in gang wordt gezet. Ik herinner me de brief van EZK. Ik heb even niet meer scherp wanneer precies deze wetgeving wordt aangepast, maar laten we hopen dat het dan ook echt volgend jaar is. Ik kom nu in de praktijk huurders tegen die zeggen: we willen een stap zetten, maar we staan op dit moment met lege handen. Het zou ontzettend jammer zijn als we mensen die met de energietransitie aan de slag willen, moeten ontmoedigen. Ik wil ze juist heel graag een steun in de rug geven.

Minister Ollongren:

Dat kan ik heel goed begrijpen. Dat is, denk ik, wat we allemaal voor ogen hadden, ook met het Klimaatakkoord. We zijn samen met EZK hard bezig om het allemaal in de steigers te zetten. We kunnen daar zeker voor het eind van het jaar verder over spreken.

Voorzitter: Ik sla een paar dingen over, omdat ik denk dat we het daar in voldoende mate over gehad hebben.

Er was nog een specifieke vraag van de heer Krol over de huurquote van 18% voor burgemeesters. Hij vergeleek dat met de laagste inkomens, die vaak een veel hoger percentage aan huur betalen. Hij wijst op een speciale situatie waarbij burgemeesters in een ambtswoning moeten wonen. Daarvoor is afgesproken dat dat 18% van het salaris mag bedragen. De regeling die daarvoor is afgesproken, houdt dus verband met de verplichting om in die woning te wonen.

De voorzitter:

De heer Krol heeft hier toch nog een vraag over.

De heer Krol (50PLUS):

Ik begrijp het heel goed, maar ik denk toch dat heel veel mensen die nu moeite hebben om een huis te vinden, zouden willen dat ze ook een verplichte — al dan niet ambts — -woning zouden hebben.

Minister Ollongren:

Dat zou kunnen, maar er zijn in Nederland niet zo heel veel ambtswoningen meer.

Voorzitter. Ik denk dat we al veel hebben gesproken over de ATAD en dergelijke zaken.

Ik heb ook al even gerefereerd aan de uitvoering van de motie van de heer Ronnes. Hij vroeg daarnaar. Die motie vraagt om inzicht in de maatschappelijke opgave versus de financiële mogelijkheden. Het is best complex om dit goed te doen. Het moet zorgvuldig; het moet op basis van de meest recente inzichten. Ik heb al gezegd dat de kaders van het WSW en de Aw als uitgangspunt gelden. Momenteel werkt het WSW met een strategisch programma om een model te maken dat ook moet toetsen of het beschikbare kapitaal toereikend is. Dat is weer nodig om inzicht te krijgen in de risico's voor de totale borg. Dat model moet dan weer getoetst worden aan de wijze waarop dat uitpakt voor de investeringscapaciteit. Kortom, het is een complex geheel. Het moet echt goed gebeuren. De Aw en het WSW zullen eind van dit jaar de definitieve set ratio's vaststellen waarop de investeringsruimte per corporatie wordt bepaald. Dat is ook relevant. Ik denk dus dat ik dat niet eerder dan aan het eind van het jaar kan doen. Vermoedelijk zal ik daar zelfs nog overheen moeten gaan om dit echt goed te doen. Soms kosten dingen nou eenmaal tijd, maar de complexiteit dwingt dat helaas een beetje af.

Mevrouw Dik-Faber vroeg nog naar de woondeals. Ik heb net al betoogd hoe we de woondeals koppelen aan de woningbouwimpuls. Dat is niet exclusief. Maar daarmee hebben we wel een heel goed vertrekpunt, omdat we dan ontzettend veel weten van de mogelijkheden en de onmogelijkheden. Met de woondeals zijn we natuurlijk al gestart. Dat loopt. Die woningbouwimpuls komt nu eigenlijk langsij en kan meer mogelijk maken. Daar zullen we nog met elkaar over komen te spreken, zoals net al met de voorzitter is afgesproken.

De heer Krol vroeg naar de levensloopbestendige corporatiewoningen. BZK en VWS proberen op verschillende manieren de bouw voor ouderenhuisvesting te stimuleren. We hebben het programma Langer Thuis. Ik meen dat daar gisteren in deze Kamer ook een debat over is gevoerd. Er loopt een aantal heel concrete acties, bijvoorbeeld de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Daar heeft mijn collega De Jonge gisteren een toezegging op gedaan, namelijk om te kijken of initiatieven als het Knarrenhof daarvan gebruik zouden kunnen maken. Verder is onlangs de Taskforce Wonen en Zorg opgericht en die krijgt een aanjaagfunctie. Ten slotte zijn er het expertteam Wonen en Zorg, dat gemeenten kan helpen, en de specifieke afspraken over ouderenhuisvesting in zo goed als alle woondeals. In antwoord op de heer Krol wijs ik op de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, de zogenoemde commissie-Bos. Deze commissie doet onderzoek naar hoe ouderenzorg in de toekomst zou moeten worden georganiseerd. Ik denk dat dat tegemoetkomt aan de wens van de heer Krol om goed te kijken naar de kosten en baten van het samenwonen van senioren.

De uitwerking van de woningbouwimpuls hebben we gehad.

De heer Koerhuis vroeg naar de wachtlijsten en naar wat hij, dacht ik, "de woonweigerars" noemde. Het is, denk ik, waar, en ik geloof dat de heer Koerhuis het ook zo zei, dat het feit dat je op een wachtlijst staat, op zichzelf niet per se iets zegt over de kans die je hebt om een woning te verwerven. Dat vereist namelijk een actieve houding van degene

die op de wachtlijst staat. Het aantal actieve woningzoekenden is dus eigenlijk een betere indicatie om te hanteren.

Ik geloof dat mevrouw Van Eijs net ook aan de hand van haar persoonlijke ervaring illustreerde dat de mensen die inactief op de wachtlijst staan, de actieve zoekers niet perse in de weg staan. Dat is natuurlijk anders bij mensen die een woning weigeren en ik denk dat dat is waar de heer Koerhuis zich zorgen over maakt. Dat zijn actieve zoekers die uiteindelijk een woning krijgen, maar die daar na ampele overwegingen van afzien. Hij vroeg of we het weigeren van zo'n woning — ik zet het nu misschien iets te zwaar aan — zouden moeten bestraffen. Ik zie dat gemeenten hier verschillend mee omgaan en ik denk dat dat ook goed is. Het is toch een lokale kwestie waar gemeenten en woningbouwcorporaties in overleg met huurders het beste over kunnen beslissen. Als zij bijvoorbeeld zien dat er een probleem is voor ouderen of jongeren, dan kunnen ze daarmee rekening houden. Ze kunnen starters of bepaalde beroepsgroepen aanwijzen als een urgente groep voor wie er echt een knelpunt is. Hetzelfde geldt voor jongeren voor wie iets via jongerencontracten kan worden gedaan. Dus juist dat lokale maatwerk is, denk ik, hier een belangrijke oplossing.

Mevrouw Van Eijs vroeg nog naar de maatregelen voor een betere balans tussen starters en beleggers. Hier is meermaals door verschillende woordvoerders, ook die van de oppositie, op aangedrongen, maar wij hebben nu inderdaad echt ingezet op het verstevigen van de positie van starters ten opzichte van die van beleggers. Starters moeten meer kansen krijgen. Ik heb wel steeds gezegd dat dat niet betekent dat we zonder beleggers kunnen. Dat kan niet, maar we moeten wel zorgen dat die starters echt ergens terecht kunnen. Daar zullen we een goede balans in moeten zien te vinden. Ik verwacht dat dat onderzoek naar de differentiatie van de overdrachtsbelasting eind van dit jaar is afgerond. Zodra dat er is, gaan we natuurlijk starten met het opstellen van de kabinetsreactie die er begin volgend jaar moet liggen. Verder wil ik uw Kamer dit jaar nog informeren over de voortgang bij de woonplicht.

De verkenning en al die maatregelen zullen we, denk ik, wel in samenhang moeten bezien. We moeten namelijk voorkomen dat we een soort stapeling gaan zien van allerlei achterevolgende maatregelen. Nogmaals, we hebben beleggers nodig. Dat wil zeggen: de goede beleggers, degenen die ervoor zorgen dat die middenhuur- en koopwoningen ook daadwerkelijk worden gebouwd. Dat is, denk ik, ook het antwoord op mevrouw Dik-Faber die daar ook naar vroeg. Sommigen zeggen: er wordt wel heel veel onderzocht en dat duurt lang. Maar dat is echt alleen maar omdat je het heel goed moet weten. We hebben niks aan half werk en we hebben niks aan maatregelen die in de praktijk niet blijken te werken. Het is nooit onwil, het is gewoon ons streven om het zo goed mogelijk te doen.

Voorzitter. Ik heb nog een paar vragen die ik graag wil beantwoorden en ik hoop dan daarmee de gestelde vragen ook echt te hebben beantwoord.

De heer Krol vroeg naar de dak- en thuislozen. Ik heb net als collega Blokhuis al gezegd dat we geschrokken zijn van de cijfers van het CBS. De aantallen zijn natuurlijk enorm toegenomen. Wij vinden ook dat er aanvullend iets moet gebeuren. U heeft wellicht in de brief gezien dat we juist deze groep noemen en dat we zeggen: het is belangrijk dat

de gemeenten de ruimte hebben om verschillende instrumenten in te zetten, bijvoorbeeld meer tijdelijke woningen realiseren. Dat kan deze doelgroep sneller helpen. We kijken ook naar voldoende begeleide woonplekken et cetera. Het pakket van maatregelen van Prinsjesdag ziet er ook op om deze echt veel te hoge aantallen van dak- en thuislozen perspectief te kunnen bieden.

Het Groningse vergunningssysteem, ik dacht dat het mevrouw Dik-Faber was die daarover sprak. Dat is die pilot in de gemeente Groningen en het is onderdeel van een bredere aanpak van goed verhuurderschap, waar ik met vijf grote gemeenten afspraken over heb gemaakt. We zijn dit jaar gestart met die pilots en die lopen dit jaar en volgend jaar. We zullen alle opgedane kennis en ervaring met elkaar delen en ook kijken wat breder toepasbaar is dan alleen in de plaats waar de pilot liep. Ik zal de Kamer blijven informeren over de voortgang van die pilots.

Tot slot, ook van mevrouw Dik-Faber, de vraag over hoe het staat met het opzetten van de huurteams. Dat loopt mee in de aanpak van goed verhuurderschap. Ik trek daarin bijvoorbeeld samen met de Woonbond op. Ook hierover zal ik de Kamer nog dit jaar informeren.

Voorzitter. Ik hoop dat ik daarmee alle gestelde vragen heb kunnen beantwoorden.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs heeft er nog een.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Misschien dat de minister het al noemde; het ging heel snel. De noodknop, wanneer komt de uitwerking daarvan? En ik had ook gevraagd of daarbij ook kon worden gekeken naar het maximaliseren van huurstijgingen, en niet alleen van de aanvangshuur.

Minister Ollongren:

Aan de noodknop wordt hard gewerkt. Volgens mij heb ik die vraag net heel snel beantwoord. Ik zoek het nog even op, maar ik meen dat ik zei dat we daar nu mee bezig zijn en dat we daarop dit najaar, relatief snel, terug zullen komen.

De voorzitter:

Dit najaar?

Minister Ollongren:

Ja.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs, nog een andere vraag?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Wanneer komt het antwoord op de andere vraag die ik had gesteld? De vraag was of we bij de noodknop niet ook moeten kijken naar het maximaliseren van de huurstijging en

niet alleen van aanvangshuren, zodat het effect niet al na een jaar teniet wordt gedaan.

Minister Ollongren:

Ik kom op al deze punten in een heleboel debatten terug. Ik kan hier nu niet stante pede antwoord op geven, tenzij het me nu wordt aangereikt, maar dat is niet zo. Ik heb die vraag genoteerd en ik kom er in een volgend debat op terug. We zien elkaar zo vaak, mevrouw Van Eijs en ik en de andere woordvoerders. Het komt terug.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik twijfel toch, want het ging om dit punt. Het is lastig dat de minister zegt: ik kom er in een later debat op terug. We hebben vandaag een debat over de stijgende huren. Nu heb ik heel veel vragen gesteld over de vrije sector en ook heel veel mogelijkheden aangedragen. Eigenlijk is het enige gebod dat we krijgen wat de minister als eerste zei: dat is vervelend voor beleggers, want als je iets doet aan de huren krijgen zij een lager rendement. En van die noodknop, die eigenlijk ook nog maar specifiek voor een heel klein gebied geldt, zegt de minister, terwijl we daar al twee jaar of nog langer op wachten: daar kom ik ook later op terug. Ik krijg nou niet echt een beeld van wat de minister concreet wil doen voor die torenhoge huren in die vrije sector, op dit moment.

Minister Ollongren:

Ik zou weleens willen turven hoeveel maatregelen hier de revue zijn gepasseerd. Dat zijn er heel erg veel en ik begrijp heel goed dat iedere woordvoerder, afhankelijk van zijn of haar eigen belangstelling en ideologische achtergrond, daar dan een of twee uitpikt. Mevrouw Beckerman heeft natuurlijk gelijk: we hebben al vaker over de noodknop gesproken. Ik heb de Kamer daarover in juli een brief gestuurd met de uitwerking. Ik heb in die brief ook aangegeven dat er bij "de achterbannen", zou ik maar zeggen, de gemeenten en de marktpartijen, veel bezwaren leven tegen die uitwerking. Zij vinden het namelijk belangrijk dat zij ruimte houden voor lokale afspraken, voor de lokale uitwerking. Dat is misschien ook een manier om ermee om te gaan, want dat gaat natuurlijk veel sneller dan dat je met nieuwe wetgeving komt.

Daarnaast heb ik verwezen naar de brief van vorige week, waar nog tal van nieuwe initiatieven in zitten, die ook zien op de huren en de betaalbaarheid van de huren. De cap op de WOZ: mevrouw Beckerman vindt dat misschien niet voldoende, maar ik denk dat die toch op enige sympathie van haar kant zou moeten kunnen rekenen. De verbetering, denk ik toch, in de aanpak ten aanzien van starters en beleggers. De herziening van box 3 waar collega Snel mee is gekomen. De woningbouwimpuls. Ik probeer natuurlijk zo breed mogelijk alle onderwerpen recht te doen, maar het is een beetje een optelsom van alles. In feitelijke zin denk ik dat ik in ieder geval de vragen heb beantwoord.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, nog één keer.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nu noemt de minister een heel rijtje van maatregelen op die allemaal niet gaan over de vrije sector. En die vrije sector is echt een probleem, want we noemen inmiddels huren van €1.000 "middenhuur". Hoe eufemistisch wil je het hebben? Tegelijkertijd besluit de minister nu wel dat mensen met een middeninkomen van €35.000 die alleenstaand zijn niet in de sociale sector mogen, niet meer. Die moeten naar die vrije sector en er is deze kabinetsperiode nog niet één concrete maatregel geweest om die huren te beteugelen, terwijl zelfs bijvoorbeeld in Flevoland dit jaar de huren met meer dan 20% zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar. Wat gaat de minister nou concreet doen aan die torenhoge vrijesectorhuren?

Minister **Ollongren**:

Dan kom ik toch terug op het antwoord dat heb gegeven, namelijk het hele palet aan maatregelen, van het realiseren van meer aanbod tot en met de afspraken die in het Sociaal Huurakkoord zijn gemaakt. Ik kan het nog een keer herhalen, maar dat antwoord heb ik al gegeven.

De **voorzitter**:

Het gaat om de cap op de huurverhogingen in de commerciële huur. Misschien kunt u daar in de tweede termijn nog een opmerking over maken. Is dat een voorstel?

Minister **Ollongren**:

Nee. Het probleem is niet dat ik dat antwoord niet heb gegeven, maar dat het antwoord dat ik geef niet het antwoord is dat mevrouw Beckerman wil horen. Zij wil het puntenstelsel doortrekken — zij is overigens niet de enige, ook anderen hebben dat hier gezegd — naar €1.000 of daarboven. Ik heb al vaker gezegd dat het voor de bescherming van dat segment niet een instrument is dat ik zou willen inzetten. We zoeken naar andere manieren om dat te doen. Daar noem ik een reeks aan maatregelen, maar nou net niet die verruiming van het puntenstelsel en dat is waar mevrouw Beckerman keer op keer naar vraagt. En dat is haar goed recht.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er nog twee debatten aankomen, onder andere op 17 oktober. Er komt ook nog een notaoverleg. Ik wil mevrouw Beckerman verwijzen naar de volgende debatten, waar zij dit weer aan de kaak kan stellen. Want ik kijk ook even naar de klok. We hadden tot 18.00 uur. Hebt u nog een slotopmerking? Kort, dan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Natuurlijk is het altijd makkelijk om te verwijzen naar komende debatten, maar dit debat gaat specifiek over hoge huren. Dan kan de minister zeggen dat zij mijn voorstellen niet goed vindt. Dat vind ik prima. Dan vraag ik wat dan de voorstellen van de minister zijn. Een Sociaal Huurakkoord is prachtig, maar dat gaat niet over de vrije sector. Dus ik blijf toch bij mijn vraag. Zolang er alleen maar maatregelen worden opgenoemd die niet gaan over die huren in de vrije sector, is het toch niet zo heel erg gek dat we in een debat over hoge huren vragen wat de oplossingen zijn voor hoge huren? Ik kan hem nog concreter maken. Er is een motie

van de heer Koerhuis en mijzelf aangenomen om boetes te geven aan verhuurders die in de fout gaan. Wanneer komt die uitwerking dan? Dat is tenminste één concreet voorbeeld van hoe we foute pandjesbazen kunnen beboeten.

De **voorzitter**:

De uitwerking van de motie, minister.

Minister **Ollongren**:

Dat vind ik een terechte vraag van mevrouw Beckerman en daar zal ik haar helemaal aan het begin van de tweede termijn een antwoord op geven.

De **voorzitter**:

Dan wachten we dat nog even af. Dan de heer Ronnes nog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik mis nog een antwoord op mijn vraag over het aanpassen van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in relatie tot de positie van huurders en verhuurders bij verduurzaming, om die wettelijk te borgen. Die zou nog naar de Kamer komen. Wanneer kunnen we die verwachten?

Minister **Ollongren**:

Die neem ik ook mee aan het begin van de tweede termijn.

De **voorzitter**:

Dat wachten we dan af. Dan zijn we hiermee aan het einde gekomen van de eerste termijn van het kabinet, van de minister. Ik kijk even naar de leden om te zien of er behoefte is aan een korte schorsing of dat we meteen door kunnen gaan. We gaan meteen door. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik heb een heel aantal moties, dus ik zal direct beginnen met het indienen ervan. Er is toch heel veel doorgeschoven naar volgende debatten en naar analyses en onderzoeken. Dat is een beetje een patroon, maar dat proberen we toch te doorbreken vanuit de oppositie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat ook mensen zonder partner zeker moeten zijn van een betaalbare woning;

constaterende dat het kabinet de maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning wil verlagen voor alleenstaanden;

overwegende dat het kabinet hiermee alleenstaanden dwingt in de vrije sector te huren;

voorts overwegende dat mensen met een middeninkomen in de vrije sector soms meer dan de helft van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten;

verzoekt de regering af te zien van verlaging van de maximale inkomensgrens,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 557 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat iedereen zeker moet zijn van een betaalbare woning;

overwegende dat huurders in de vrije sector tot wel de helft van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten;

overwegende dat verhuurders de huren nagenoeg onbeperkt kunnen verhogen en mensen confronteren met huurstijgingen van meer dan €100;

verzoekt de regering een wettelijk maximum in te voeren voor prijsstijgingen in de vrije sector,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 558 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

De motie gaat over precies het thema dat ook mevrouw Beckerman zojuist in haar laatste interrupties aanraakte. Ook in de vrije sector zijn problemen.

Tot slot, in mijn laatste seconden, de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat iedereen zeker moet zijn van een betaalbare woning;

constaterende dat het kabinet voornemens is mensen te confronteren met huurverhogingen tot wel €100 per maand;

overwegende dat mensen door de woningnood geen betaalbaar alternatief kunnen vinden;

verzoekt de regering geen extra inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren zolang er onvoldoende betaalbare woningen zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 559 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De volgende spreekster is mevrouw Beckerman. Of is de heer Krol eerst?



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou voorzitter, ik had de heer Krol in de eerste termijn voor laten gaan. Dat mag nu opnieuw, maar ik zie dat de heer Krol mij nu voor laat gaan; sympathiek als wij zijn.

Voorzitter. Dit blijft toch een beetje een teleurstellend debat. We zitten echt in een diepe wooncrisis. Daardoor worden voor mensen met een laag of een middeninkomen de problemen steeds groter. Of je nou in de sociale huur woont, in een vrijesectorwoning of probeert te kopen, die woonlasten stijgen. Wijken gaan achteruit en mensen zitten knel. En eigenlijk komt er zo ontzettend weinig concreets uit. Het is wachten. Het is afwachten. Er zijn toezeggingen. Inmiddels is die toezeggingenlijst dertien pagina's lang, maar daar hebben mensen natuurlijk helemaal niks aan.

Voorzitter. Ook ik dien toch nog een motie in. Het is wederom een poging om een voorstel te doen waarbij wonen betaalbaarder wordt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de inkomensafhankelijke huurverhoging de toegankelijkheid voor sociale huur verder in het gedrang brengt;

overwegende dat de sociale huursector toegankelijk moet zijn voor het grootste gedeelte van onze bevolking;

verzoekt de regering om de inkomensafhankelijke huurverhoging af te schaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 560 (32847).

Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. Ik denk dat ik het hierbij laat. Ik hoop dat de minister in tweede termijn toch zeker nog wil terugkomen op mijn vragen over wat we gaan doen aan die exorbitante huren die worden gevraagd in de vrije sector. Ik vind het antwoord op die vraag echt nog volstrekt onvoldoende.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Ik geef het woord aan de heer Kops namens de PVV.



De heer Kops (PVV):

Voorzitter. De minister zei meerdere keren dat het hier om een hoofdlijndebat gaat. Nou, dat was wel te merken, want eigenlijk horen we dit riedeltje van de minister al tweeënhalve jaar lang. Er er gebeurt zo weinig. "Ja", zegt ze, "we moeten meer bouwen: meer sociale huur en meer middenhuur." Maar het gebeurt allemaal niet. Ondertussen gaan de huren omhoog, zijn er huurders met financiële problemen. Het is echt onbegrijpelijk dat de minister tegelijkertijd volhardt in haar plan om voor eenpersoonshuishoudens de inkomensgrens te verlagen. Daarmee sluit ze een hele groep mensen uit van aanspraak op een sociale huurwoning, een groep die nu wél aanspraak kan maken op zo'n sociale huurwoning. De minister dwingt deze groep tot een woning in de middenhuur, die deze mensen helemaal niet kunnen betalen, als zo'n woning er überhaupt al is.

Voorzitter. Ik heb twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering woningcorporaties op te dragen betaalbare woningen te gaan bouwen in plaats van zich bezig te houden met de peperdure klimaatmaatregelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 561 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering de huren in de corporatiesector te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 562 (32847).

De heer Kops (PVV):

Voorzitter. Het is natuurlijk wel een kwestie van keuzes maken. Als ik de minister zo hoor, dan wil ze en-en-en. Corporaties moeten bouwen. Ze moeten ook verduurzamen, wat in totaal zo'n 108 miljard gaat kosten. Tegelijkertijd krijgen ze wel een lastenverzwaring van een miljard. De korting op de verhuurderheffing valt natuurlijk volledig in het niet als die door stijgende WOZ-waarden weer omhooggaat. Het kabinet wil en-en-en. Dat gaat niet. Het moet keuzes maken. De keuzes die de PVV maakt, zijn in de moties verwoord: de huren moeten omlaag en we moeten stoppen met verduurzaming en dergelijke.

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan gaan we uiteindelijk toch luisteren naar de heer Krol, namens 50PLUS.



De heer Krol (50PLUS):

Dank, voorzitter. Ook dank aan mijn collega's die mij in de eerste termijn in staat stelden om even ergens anders te zijn. Dank ook aan de minister voor het beantwoorden van alle vragen. We zijn het niet overal over eens, maar wel heel hartelijk dank voor alle antwoorden.

Omdat de commissie-Bos er bij mijn weten niets over zegt, dien ik toch een motie in om ervoor te zorgen dat de kostenbatenanalyse van samenwonen helder wordt. Het lijkt mij ook voor sommige regeringspartijen toch heel boeiend om te weten hoe die cijfers nu werkelijk zijn. Ik vraag alleen maar om een onderzoek.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er woningnood is;

overwegende dat samenwonen door regelgeving nadelige financiële gevolgen kan hebben;

overwegende dat samenwonen eenzaamheid kan tegen- gaan, bevorderlijk kan zijn voor het gewenst langer thuis wonen, mantelzorgers kan ontlasten, een middel is om schaarste op de woningmarkt tegen te gaan en de CO₂-uit- stoot per persoon kan verlagen;

verzoekt de regering een kosten-batenonderzoek te doen naar het bevorderen van samenwonen, met daarin aandacht voor het schrappen van regelgeving die samenwonen financieel onaantrekkelijk maakt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 563 (32847).

Dank u wel. Dan gaan we over naar de heer Koerhuis, namens de VVD.



De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u, voorzitter. Allereerst een motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een lange wachtlijst voor een sociale huurwoning een gevoel van moedeloosheid kan veroorza- ken;

overwegende dat veel mensen zich passief inschrijven voor een sociale huurwoning en jarenlang op een wachtlijst blijven staan;

constaterende dat het probleem van lange wachtlijsten zichzelf hierdoor mede in stand houdt;

verzoekt de regering om met de corporatiesector te onder- zoeken welke maatregelen nodig zijn om te zorgen dat wachtlijsten bestaan uit mensen die echt op zoek zijn naar een sociale huurwoning,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Koerhuis en Ron- nes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 564 (32847).

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals gezegd is de VVD blij dat wij als coalitie werk maken van het laten doorstromen van scheefwoners. Maar ja, naast scheefwoners is er nog een andere groep die bijdraagt aan wachtlijsten, namelijk de woonweigeraars. Met het in onze

motie gevraagde onderzoek hopen we de effecten daarvan duidelijk te krijgen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan gaan wij luisteren naar de heer Smeul- ders, namens GroenLinks.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik proef in deze Kamer weer steeds meer liefde voor de volkshuisvesting. De ChristenUnie kwam een halfjaar geleden met een voorstel daartoe. De afgelopen week vroeg het CDA hier natuurlijk aandacht voor. Ik ben eerlijk gezegd heel blij dat de minister in dit debat nu ook spreekt over de "wooncrisis", maar die echte passie voor de volkshuisvesting proefde ik nog net ietsje minder. Ik bied haar daarom graag dit rapport aan van het wetenschappelijk bureau van GroenLinks. De titel ervan is Regie op volkshuisvesting, Eerlijk en betaalbaar wonen voor iedereen. Het is vorige maand gepresenteerd in Amsterdam. 150 mensen waren daarbij. Je ziet dat het thema leeft.

De voorzitter:

Ik neem aan dat er geen bezwaar tegen bestaat dat dit stuk ter inzage wordt gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Kamer.

(Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.)

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb nog één vraag: wanneer mogen wij de reactie op onze initiatiefnota tegemoet zien? Die vraag ging de minister beantwoorden, maar toen kwamen er interrupties. In dit rapport staan heel veel voorstellen. In de initiatiefvoorstel staan vijf concrete voorstellen. Ik hoor graag wanneer we die mogen verwachten.

Dan nog één extra voorstel via een motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit het onderzoek van het Nibud blijkt dat veel huurders iedere maand te weinig geld overhouden om in hun noodzakelijke kosten voor levensonderhoud te voorzien;

overwegende dat dit mede wordt veroorzaakt door hoge huurlasten;

overwegende dat uit CBS-cijfers blijkt dat de woonquote in het jaar 2018 van sociale huurders 36% is en de woonquote van huurders in de vrije sector 42% is en dat dit voor eigenaren van koopwoningen met 29% veel lager ligt;

verzoekt de regering om te onderzoeken wat een adequate huurquote is voor huurders en met voorstellen te komen hoe deze huurquote in het huurbeleid kan worden geïmplementeerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 565 (32847).

Dan gaan we luisteren naar mevrouw Van Eijs namens D66.



Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik zie uit naar de antwoorden over de noodknop. Ik zie het maar als een aanmoediging om ernaar te blijven vragen.

Twee moties van mijn kant.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders een goede isolatie van hun woning nog niet altijd kunnen afdwingen bij de woningeigenaar;

overwegende dat dergelijke isolerende maatregelen de energielasten voor huurders terugbrengen en het wooncomfort verhogen;

verzoekt de regering in de verdere uitwerking en effectivering van het Klimaatakkoord maatregelen te treffen, zodat huurders niet klem komen te zitten tussen hogere energiebelastingen en hun onmacht hun woningen te verduurzamen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 566 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningeigenaren en verhuurders reeds worden gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te nemen;

overwegende dat dergelijke isolerende maatregelen de energielasten voor huurders terugbrengen en het wooncomfort verhogen;

overwegende dat huurders ook wanneer de verhuurder niet zelf wil investeren baat kunnen hebben bij eigen investeringen in woningisolatie;

verzoekt de regering om te onderzoeken of bestaande subsidieregelingen voor woningeigenaren en verhuurders ook ter beschikking gesteld kunnen worden voor duurzaamheidsinvesteringen door huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 567 (32847).

Dank u wel. Dan gaan wij luisteren naar de heer Ronnes namens het CDA.



De heer Ronnes (CDA):

Dank voor de reactie van de zijde van de minister in de eerste termijn. Ik heb twee moties. De eerste motie gaat over de ATAD. De minister gaf aan hoe het staat met het onderzoek naar de maatschappelijke opgave versus de financiële positie van corporaties. Ik vind dat dit toch losstaat van de ATAD-discussie, waarbij er veel onduidelijkheid is over hoe hoog dat bedrag dat nu is. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij de invoering van ATAD aan de Kamer gemeld is dat de last van de vennootschapsbelasting van corporaties "slechts" 244 miljoen euro zou zijn doch dat uit onderzoek blijkt dat de vennootschapsbelasting mede dankzij ATAD circa 700 miljoen gaat worden en dat deze foute ramingen een heroverweging rechtvaardigen;

constaterende dat dit de betaalbaarheid van huurwoningen onder druk zet;

constaterende dat de ATAD investeringen in nieuwe woningen remt terwijl er nadrukkelijk behoefte is aan meer woningen;

overwegende dat nagenoeg alle Europese landen een uitzondering hebben gemaakt voor sociale verhuurders op ATAD en/of vennootschapsbelasting;

overwegende dat corporaties bovendien geconfronteerd worden met exponentieel stijgende bouwkosten, gebrek aan bouwlocaties, nieuwe eisen aan klimaat en de uitstoot van stikstof en hoge grondprijzen en de verhuurderheffing;

verzoekt de regering onafhankelijk onderzoek in te stellen en binnen een maand aan te geven op welk bedrag de ATAD, betaald door corporaties, uitkomt en wat dat betekent voor de totale lastendruk voor woningcorporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 568 (32847).

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. Mijn laatste motie gaat over een antwoord dat de minister mij nog schuldig is. Ik wacht even haar reactie af; ik kan de motie altijd aanhouden of intrekken. Het gaat om de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het energiedeel van de woonlasten zal wijzigen door de plannen van het Klimaatakkoord;

constaterende dat het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte spoedig aangepast dienen te worden vanwege de in het Klimaatakkoord genoemde wens om regels te stellen ten aanzien van de positie van huurders en verhuurders bij verduurzaming;

verzoekt de regering spoedig, doch uiterlijk dit jaar nog, de Kamer bedoeld wetsvoorstel voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 569 (32847).

Dank u wel, meneer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Tot slot is het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.



Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording van alle vragen. Ik stel me zo voor dat er komend jaar veel wetgeving op ons afkomt, waarbij we ook

echt de stap gaan zetten naar een toekomstbestendige woningmarkt. Misschien kan ik beter zeggen een toekomstbestendig volkshuisvestingsbeleid, want dat is wel het woord dat veel vaker klinkt in deze zaal. Dat doet mij deugd.

Voorzitter. Ik heb een aantal moties meegetekend, onder andere van de heer Ronnes over de ATAD en van mevrouw Van Eijs over de positie van huurders als het gaat om verduurzaming van de woning.

Ik heb zelf ook een motie, die ik nu ga indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders van een vrijesectorwoning bij de Huurcommissie een huurverlaging kunnen afdwingen wanneer op basis van de woningwaarderingssystematiek de huur niet boven de liberalisatiegrens zou mogen uitkomen;

constaterende dat huurders hier enkel de eerste zes maanden tegen in beroep kunnen gaan en dat de gang naar de Huurcommissie, zeker bij afwezigheid van een lokaal huurteam, als een grote drempel wordt ervaren;

van mening dat verhuurders regelgeving behoren na te volgen en ook behoren te kunnen onderbouwen dat zij dit doen;

verzoekt de regering te onderzoeken of en hoe verhuurders van vrijesectorwoningen verplicht kunnen worden bij een nieuw contract en bij huurverhoging inzicht te geven hoe de huurprijs zich verhoudt tot de woningwaarderingssystematiek,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 570 (32847).

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Ik kijk even naar de minister. Ik zie dat zij een schorsing van vijf à zes minuten kan gebruiken om de moties door te nemen.

De vergadering wordt van 18.08 uur tot 18.16 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef de minister het woord voor de beantwoording in tweede termijn en de reactie op de moties.



Minister Ollongren:

Veel dank, voorzitter. Ik zal inderdaad reageren op de moties. Ik heb nog een tweetal vragen liggen. Een opmerking vooraf, want dat ben ik vergeten in eerste termijn. De heer Smeulders had het over de term "volkshuisvesting", die vaak viel in het debat over de Algemene Beschouwingen. Ik vond dat eigenlijk wel mooi. Ik ben minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en daar ben ik trots op, maar ik ben een heel groot deel van mijn tijd natuurlijk bezig met wat tot vorige week altijd "Wonen" werd genoemd. Dat ging dan over de woningmarkt, maar het was nooit de minister van of voor de woningmarkt. Ook mijn voorganger was minister voor Wonen. De term "volkshuisvesting" is inderdaad meer in zwang gekomen en ik vind dat heel mooi. Ik vind het ook een beetje een geuzennaam. We hebben er destijds niet voor gekozen om de naam van het ministerie aan te passen. Dat past ook bij soberheid. Maar ik heb mij ook wel steeds minister voor volkshuisvesting gevoeld, dus dank aan de heer Smeulders dat hij dat punt nog even aan de orde stelde in zijn tweede termijn.

Dan nog een tweetal vragen en veertien moties. Mevrouw Beckerman had een vraag over de motie die zij samen met de heer Koerhuis heeft ingediend die ziet op boetes voor foute verhuurders. Dat zit in de wetgeving over toeristische verhuur. Die wetgeving ligt bij de Raad van State, maar ik verwacht dat die snel terug zal komen. Het gaat om de aanpak van woonfraude, dus niet per se om de hoogte van de huur. De huurhoogte loopt via het traject van het goede verhuurderschap. Daarvoor is ook aandacht gevraagd bij de Algemene Beschouwingen en daarover is de motie-Asscher/Heerma ingediend, dus dat heeft volop de aandacht.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman heeft daar nog een vraag over.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het zijn twee verschillende moties: Koerhuis/Beckerman en Beckerman/Koerhuis. De eerste ging over Airbnb en overtredingen daarbij opnemen als economisch delict, zodat er hoger beboet kon worden. De tweede motie die is aangenomen, strekt eigenlijk nog veel verder. Die gaat over de mogelijkheid om alle woonfraudes tot een economisch delict te maken, zodat de verkeerd gemaakte winsten compleet teruggevorderd kunnen worden en het echt pijn doet. Ik vraag me af of die tweede motie, die heel groot is, alleen maar in de Wet op de toeristische verhuur komt of dat daar nog een nadere uitwerking van komt.

Minister Ollongren:

Als ik het goed in mijn hoofd heb, lift het samen mee in dit voorstel. De heer Koerhuis, die ook betrokken was bij deze moties, meent dat ook, dus in commissie denk ik dat ik wel gelijk heb. Ik hoop mevrouw Beckerman op dat punt gerust te kunnen stellen.

Dan de vraag van de heer Ronnes, waarover hij ook een motie heeft ingediend, maar het is toch netjes om eerst die vraag te beantwoorden. Dat was de vraag over het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen in relatie tot

het klimaatakkoord. Zijn vraag was eigenlijk heel simpel: wanneer komt dat dan? Ik heb in mijn eerste termijn geschetst, maar dat was misschien een beetje kort, dat het kabinet eind van het jaar met een wetgevingskalender naar de Kamer komt, waarin ook dit onderwerp zal worden opgenomen. Specifiek voor het onderdeel waar de heer Ronnes naar vraagt, doen we de voorbereiding en afstemming met alle betrokken partijen: Aedes, Woonbond, Vastgoedbelang et cetera. Eind van het jaar zal de Kamer er meer inzicht in krijgen, door die wetgevingskalender.

De voorzitter:

De heer Ronnes heeft daar nog een vraag over.

De heer Ronnes (CDA):

Het is prima om een kalender te hebben, om overzicht te hebben wat wanneer komt, maar ik denk dat het wel goed is dat we dat snel doen. Is er helemaal geen indicatie te geven over deze aanpassing?

Minister Ollongren:

We proberen een soort integraal overzicht te geven. Specifiek voor deze onderdelen wil ik ook een aparte brief sturen, waarnaar wordt verwezen in de brief van de minister van EZK, met de planning van het pakket van alle regelgeving in het kader van het klimaatakkoord waarvoor ik verantwoordelijk ben. Dan kan inzichtelijk worden wat in wetsvoorstellen neerdaalt en hoe de planning is, inclusief Raad van State en alles wat daarbij hoort.

De heer Ronnes (CDA):

Dit antwoord gehoord hebbende, zal ik de motie in ieder geval op dit moment aanhouden. Dat vind ik wel zo netjes. Maar we gaan wel even kijken of die wet ook tijdig genoeg wordt ingevoerd.

Minister Ollongren:

Dat stel ik zeer op prijs. Dank.

De voorzitter:

Op verzoek van de heer Ronnes stel ik voor zijn motie (32847, nr. 569) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Ollongren:

Ja. Dan ga ik terug naar de motie op stuk nr. 557 van de heer Nijboer.

De voorzitter:

Ik zie de heer Smeulders nog bij de microfoon staan.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik heb in eerste en in tweede termijn gevraagd wanneer de kabinetsreactie op onze initiatiefnota komt.

Minister Ollongren:

O! Voorzitter, die vraag heb ik beantwoord, maar misschien heeft de heer Smeulders dat niet gehoord. Met het schaamrood op mijn kaken, bijna, zei ik dat de heer Smeulders die in de komende twee weken kan verwachten.

De voorzitter:

Dat is dan ...

Minister Ollongren:

Hij heeft mij er nu toe gebracht om het nog een keer uit te spreken met datzelfde schaamrood. Precies. Maar intussen heb ik wel een mooi boekje gekregen van de heer Smeulders.

De voorzitter:

Zo is het.

Minister Ollongren:

Voorzitter. De motie op stuk nr. 557 van de heer Nijboer verzoekt de regering af te zien van verlaging van de maximale inkomensgrens. Ik denk dat de heer Nijboer, gegeven de discussie die wij net hebben gehad en gegeven de wetsbehandelingen die eraan komen, zal begrijpen dat ik hier niet anders kan dan deze motie ontraden. Nogmaals, voor de snelheid laat ik het daar even bij.

De tweede motie van de heer Nijboer, de motie op stuk nr. 558, gaat over een wettelijk maximum voor de prijsstijgingen in de vrije sector. Dat is natuurlijk een behoorlijk heftige ingreep. Ik ben er heel bezorgd over dat zo'n ingreep de nieuwbouw juist zou afremmen. Ik zal wel binnenkort, dit najaar, terugkomen op de uitwerking van de noodknop. Ik ben steeds op zoek naar een balans tussen betaalbaarheid en aanbod. Ik wil eigenlijk de reeks aan maatregelen van Prinsjesdag bezien, maar dan ligt het voor de hand om deze motie te ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 558 wordt ontraden. U heeft nog wel een vraag, meneer Nijboer?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, over de motie op stuk nr. 557, en vooral over de argumentatie van de minister. De minister zei: je moet het in samenhang bezien en er moeten meer woningen worden gebouwd. De minister verwees naar het debat, dus met die argumentatie moet ik het doen: ja, er komen wel minder mensen voor in aanmerking, maar ja, ja, er moeten meer huizen komen. Dat vond ik ... Dat vindt de minister toch zelf eigenlijk ook niet overtuigend, neem ik aan.

Minister Ollongren:

Nou, natuurlijk wel, als dat de vraag is. Nee, ik meen dat echt. De heer Nijboer kent heel goed het hele palet dat er ligt. Hij kent de systematiek, de werking van eigenlijk de hele volkshuisvesting. Laat ik het dan even zo noemen. Er zijn verschillende instrumenten. Er zijn verschillende knoppen waar je aan kunt draaien. Het is heel erg belangrijk

dat je die steeds in samenhang blijft bezien en dat je niet aan de ene kant iets doet wat de mensen aan de andere kant zal wegduwen of verdringen op diezelfde woningmarkt. Dat is ook niet wat de heer Nijboer probeert te doen, maar dat zou wel het effect kunnen zijn van datgene wat hij hier betoogt. Ik blijf dus bij het ontraden van deze motie.

De voorzitter:

Dan de derde motie.

Minister Ollongren:

Dan de derde motie, de motie op stuk nr. 559. Dat is ook een motie van de heer Nijboer. Mijn streven is natuurlijk om zo snel mogelijk wel voldoende betaalbare woningen te hebben. We moeten realistisch zijn: die zijn natuurlijk niet van de ene op de andere dag te realiseren, net zomin als precies aan te geven zou zijn wanneer dat moment dan aangetreden is. We moeten er alles aan doen. We moeten bouwen, we moeten de systematiek goed inrichten. Het gaat over huishoudens met een, relatief gezien, wat hoger inkomen, bijvoorbeeld anderhalf keer modaal. Ik vind dat dat het een bijdrage levert aan de betaalbaarheid en ik ontraad derhalve deze motie.

Dan kom ik bij de motie van mevrouw Beckerman op stuk nr. 560. Dat is een beetje hetzelfde verhaal. Zij wil de inkomensafhankelijke huurverhoging afschaffen. Ik heb eigenlijk zonet al betoogd waarom ik dat niet voor de hand vind liggen. Ik ontraad deze motie.

De heer Kops stelt voor om geen peperdure klimaatmaatregelen meer te nemen, maar betaalbare woningen te bouwen. Betaalbaarheid is belangrijk, maar verduurzaming is ook belangrijk. Dat geldt overigens ook voor de huurders, die daar ook profijt van hebben, die daarvoor meer wooncomfort terugkrijgen en voor wie de kosten daardoor, als het enigszins kan, ook lager worden. Ik ontraad de motie omdat uit de cijfers blijkt dat de verhuurders op de korte en de middellange termijn de geplande investeringen aankunnen.

Voorzitter. De heer Kops verzoekt de regering via de motie op stuk nr. 562 om de huren in de corporatiesector te verlagen. Ik ben daar geen voorstander van. Een algemene huurverlaging schiet mijns inziens haar doel voorbij. Het huurbeleid wordt door de corporaties gemaakt. Die maken daar afspraken over met huurders en gemeenten. Dat wil ik zo laten. Ik ontraad de motie.

De motie op stuk nr. 563 is van de heer Krol. Hij had de indruk dat het lopende onderzoek naar de ouderen misschien in onvoldoende mate aandacht zou besteden aan de voordelen van het samenwonen. Ik ben wel bereid om hiernaar te kijken. Maar ik wil dat dan wel echt graag samen met SZW doen, want het gaat ook over zaken als de kostendelersnorm. Ik wil het ook wel betrekken bij wat er al loopt. Als de heer Krol met die uitleg uit de voeten kan, dus de combinatie met SZW en lopende onderzoeken, dan ben ik bereid om het oordeel over de motie aan de Kamer te laten.

De voorzitter:

Ik zie de heer Krol knikken.

Minister Ollongren:

Dank. Dan de motie op stuk nr. 564 van de heer Koerhuis over een onderzoek naar mensen op de wachtlijsten: in hoeverre willen zij echt voor een sociale huurwoning in aanmerking komen? Het is een onderzoeksmotie, die het inperken van de wachtlijsten als doel lijkt te hebben. Qua wachtlijsten hebben we een probleem, want er zijn veel mensen die zich geen lange zoektijd kunnen permitteren. Ik ben dus bereid om met Aedes, de Woonbond en de VNG te kijken wat er kan. Ik laat het oordeel over de motie graag aan de Kamer.

Dan de motie op stuk nr. 565 van de heer Smeulders over een acceptabele huurquote. Het onderzoek van Nibud geeft heel veel inzicht, maar ik vind het heel lastig om te definiëren wat dan "acceptabel" is. Volgens mij blijft dat ook op basis van het onderzoek van Nibud lastig. Dat is ook heel afhankelijk van de individuele situatie en de persoonlijke omstandigheden. Het is lastig om daar een algemene norm voor te hanteren. Ik denk dat we al heel veel weten. Nogmaals, dat Nibudonderzoek en andere gegevens zoals CBS-cijfers et cetera zijn gewoon beschikbaar. Ik heb dus niet de indruk dat we hiermee daaraan nog heel veel zouden kunnen toevoegen. Maar nogmaals, ook de definitie "acceptabele quote" is een reden voor mij om deze motie te ontraden.

Mevrouw Van Eijs heeft de motie op stuk nr. 566 ingediend. Die motie gaat over de maatregelen in het Klimaatakkoord die zien op huurders. Ik vind het een sympathieke motie, die eigenlijk ook heel goed past bij het Klimaatakkoord en de uitwerking daarvan. Daar komen we later overigens nog over te spreken. Ik zou eigenlijk aan mevrouw Van Eijs willen voorstellen dat ik de motie overneem, als zij dat wil.

De voorzitter:

Dan pols ik even bij de leden of er bezwaar is tegen het overnemen van de motie. Dat is niet het geval.

De motie-Van Eijs c.s. (32847, nr. 566) is overgenomen.

Minister Ollongren:

Oké, mooi!

Dan de motie op stuk nr. 567 van mevrouw Van Eijs. Daarbij zou ik willen suggereren om de motie nog even aan te houden, zoals de heer Ronnes dat net ook heeft gedaan met de motie op stuk nr. 569. Als zij op een gegeven moment van de kant van het kabinet het totaaloverzicht heeft gekregen van het pakket aan maatregelen rondom het Klimaatakkoord, dan is dat misschien ook het moment waarop mevrouw Van Eijs goed kan beoordelen of ze het nog nodig vindt om dit verder onder de aandacht te brengen. Dus mijn suggestie aan haar is om de motie aan te houden.

De voorzitter:

Ik zie dat mevrouw Van Eijs knikt.

Op verzoek van mevrouw Van Eijs stel ik voor haar motie (32847, nr. 567) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Ollongren:

Heel goed. Dan de motie op stuk nr. 568 van de heer Ronnes, die vraagt om een onafhankelijk onderzoek. Als ik de heer Ronnes goed begrijp, en ook anderen hebben het gezegd, dan wil men eigenlijk zo veel mogelijk inzicht in de Vpb-afracht van de corporaties en het effect van de ATAD. Dat zijn cijfers van de Belastingdienst. Daar komen die vandaan. De brief over de investeringsruimte van de corporaties die hier binnen twee weken zal zijn, zal ook deze cijfers uit de aanslagen van de Belastingdienst opleveren. Omdat die brief er op heel korte termijn is en ik ervan overtuigd ben dat die meer inzicht zal bieden, en daar vraagt de Kamer om, zou ik aan de heer Ronnes willen suggereren om deze motie tot die tijd aan te houden — dat is dus niet heel erg lang — en dan te bezien of hij zijn vraag om dit onderzoek nog steeds noodzakelijk acht.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de heer Ronnes om te zien of hij daarmee instemt.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter, zo ver ben ik nog niet. Ik wil even goed overleggen met mijn collega's wat we ermee doen. De tijd dringt en het is gewoon goed om de feiten helder te hebben. Ik overleg even; we kunnen de motie voor de stemmingen altijd nog intrekken.

De voorzitter:

Wat is het oordeel van de minister als de motie wel in stemming komt dinsdag?

Minister Ollongren:

Ik geloof niet dat ik zo mag antwoorden, maar ik zou eigenlijk ook overleg willen plegen. Dit ziet namelijk ook op wat mijn collega's op Financiën doen. Het is voor een deel ook hun verantwoordelijkheid. Het zijn ook gegevens die door de Belastingdienst worden geleverd. Ik heb er dus eigenlijk behoefte aan om daar ruggenspraak over te hebben.

De voorzitter:

U heeft een suggestie, meneer Nijboer?

De heer Nijboer (PvdA):

Ik kan wel een suggestie doen. We hebben dinsdag stemmingen. De minister kan vóór de stemmingen altijd een brief sturen met een oordeel over de motie. Ik sta wel positief tegenover de motie; dat zult u begrijpen.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk dat het goed is dat de minister ons die appreciatie schriftelijk doet toekomen, als zij dat wil. Het lijkt mij geen rocketscience, dus volgens mij is het wel te berekenen als iemand er even voor gaat zitten.

De voorzitter:

Heeft de heer Koerhuis nog een andere suggestie?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De minister vatte de motie net een beetje samen. Het deel over het in kaart brengen van de ATAD vind ik oké, maar de motie zegt meer. De heer Ronnes en ik hadden net al een debatje. Het CDA slaat linksaf en maakt zich druk over de totale lastendruk voor corporaties, maar blijkbaar niet over eigenwoningbezitters. Ik zou niet graag zien dat het kabinet hier ook linksaf slaat.

Minister **Ollongren**:

Laat ik het makkelijk maken voor iedereen. Ik heb de indiener gevraagd of het voor hem bezwaarlijk zou zijn om de motie aan te houden tot hij beschikt over de laatste cijfers, over de brief die eraan zit te komen over de zogenaamde IBW, de investeringsruimte. Hij neemt dat in overweging, maar kan nog niet besluiten, omdat hij ruggenspraak wil houden. Dat begrijp ik. Ik zei dat ik eigenlijk ook behoefte heb aan ruggenspraak, maar dat kan nu niet. Ik kan natuurlijk wel een brief toezeggen, maar dat is een beetje gek, want ik weet nog niet precies wat de heer Ronnes met zijn motie doet. Misschien geeft hij wel gehoor aan mijn verzoek om de motie aan te houden. Het lijkt mij eerlijker om te zeggen: aanhouden lijkt mij een goede optie, maar als ik nu een oordeel moet geven, op basis van de kennis die ik nu heb, ontraad ik de motie, omdat ik vind dat de cijfers waar we ons op moeten baseren, de cijfers van de Belastingdienst moeten zijn. Als er een verschil van inzicht is — en dat is er — met Aedes en de woningbouwcorporaties, dan gaan we dat gesprek aan. Ik sluit helemaal niet uit dat we er nog andere deskundigen bij halen als ergens in dat traject zou blijken dat dat nodig is, maar het gaat mij echt te ver om daar nu al toe te besluiten. Ik hoop dus heel erg dat de heer Ronnes de motie zal willen aanhouden tot na ommekomst van de brief over de investeringsruimte.

De **voorzitter**:

Dat zal de heer Ronnes ons laten weten voor de stemmingen, maar als de motie toch in stemming komt, is het oordeel "ontraden".

Minister **Ollongren**:

Ja. De motie op stuk nr. 569 is aangehouden.

De laatste motie die ik voor mij heb, is de motie op stuk nr. 570. Die is van mevrouw Dik-Faber, medeondertekend door de heer Ronnes. Daarin wordt verzocht om een onderzoek. Ik verwees net al naar het debat tijdens de Algemene Beschouwingen over de hoge huurprijzen en de motie die toen is ingediend door PvdA en CDA. Die motie wil het kabinet natuurlijk proberen uit te voeren in lijn met de brede aanpak; ik had het net al over de brede aanpak goed verhuurderschap. Ik zou kunnen proberen om deze motie daarmee te combineren. Ik wijs er wel op dat je, als de motie wordt aangenomen en we dit onderzoek gaan doen, moet bezien of er dan niet allerlei stapelende maatregelen ontstaan. Kortom, met enige terughoudendheid zou ik de motie oordeel Kamer willen geven, met de kanttekening dat ik geen voorstander ben van stapeling van maatregelen. Maar ik ben wel bereid om de motie uit te voeren om inzicht te geven in de mogelijkheden en de onmogelijkheden.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de indiener. Kan zij leven met de interpretatie van de minister?

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

Mijn fractie wil heel graag dat inzicht hebben. Natuurlijk staan we open voor de resultaten van het onderzoek. Daar zullen we dan ook goed naar kijken. Ik heb in het dictum van de motie nadrukkelijk de woorden "of" en "hoe" opgenomen. Ik sta open voor de resultaten van het onderzoek. Laten we het in ieder geval goed in kaart brengen en kijken wat er mogelijk is. Wie weet kunnen we wel een stap zetten!

Minister **Ollongren**:

Mooi. Het is goed dat dat vastligt voor de Handelingen. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik dank de minister en de leden voor het debat.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

De stemmingen zullen aanstaande dinsdag plaatsvinden.