

## Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) ( 35488 );**
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) ( 35516 );**
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) ( 35518 ).**

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de initiatiefnemer, de heer Nijboer.

De beraadslaging wordt hervat.



**De heer Nijboer:**

Hartelijk dank, mevrouw de voorzitter. Het is een bijzonder moment om hier als Kamerlid te staan. Dit is mijn tweede keer. Mijn eerste keer was een aantal jaren geleden bij de initiatiefwet over kredietunies, samen met het CDA. Nu mag ik hier alleen staan om een wetsvoorstel te verdedigen, een van de mooiste rechten die je als Tweede Kamerlid hebt. Als u mij toestaat: ik vind het ook wel bijzonder om dat te doen in de aanwezigheid van Ferd Crone. Ruim twintig jaar geleden had ik hier vlakbij in de Tweede Kamer al de eerste kennismaking met hem. Ferd was toen financieel woordvoerder voor de PvdA; dat ben ik nu. Hij nam toen een paar jonge talenten, als je dat over jezelf mag zeggen, onder zijn hoede en leidde ze op. Het eerste debat op het congres — dat was ook op de kop af twintig jaar geleden, denk ik, of misschien twintig jaar en twee maanden — was een fel debat over wonen. Ik wou namelijk dat de hypotheekrenteaftrek werd afgeschaft, of eigenlijk afgebouwd, in ons programma. Ferd, of de heer Crone, moet ik zeggen, stond te vuur en te zwaard te verdedigen dat dat niet moest. Het werd heel spannend. Melkert en Kok moesten nog op het podium komen. Uiteindelijk is het onveranderd gebleven. Gelukkig mocht ik deze keer zelf meeschrijven aan het verkiezingsprogramma en is het pleit beslecht. Maar het is heel bijzonder om hier met Ferd Crone dit debat te mogen voeren.

**De heer Crone (PvdA):**

Ik kom hier in de tweede termijn op terug.

**De heer Nijboer:**

Voorzitter. Ik kom tot het wetsvoorstel. Alle sprekers hebben eigenlijk de vraag ingebracht of dit nou de fundamentele problemen in de volkshuisvesting, zoals mevrouw De Boer het terecht noemt, oplost. Het antwoord daarop is driewerf nee. Er is veel meer nodig. Er moeten betaalbare woningen worden gebouwd voor alle groepen, niet alleen voor huurders boven de sociale huurgrens, maar ook voor ouderen,

ook voor jongeren, ook voor starters. Wat de PvdA betreft moet ook de vrije sector veel meer worden gereguleerd. Het puntenstelsel moet worden opgetrokken, zeg ik ook in de richting van de heer Kox, die daar expliciet naar vroeg. En er moet natuurlijk nog veel en veel meer gebeuren. Wat mij betreft moet ook de huisjesmelkersboete worden ingevoerd. Dit is dus niet de oplossing voor alle problemen; dat geef ik onmiddellijk toe aan de Raad van State, die dat als hoofdkritiekpunt had, en dat geef ik ook direct mee aan u allen, die dat allemaal op de een of andere manier heeft gememoreerd.

Dat gezegd hebbende: dit is wel een fundamentele wetswijziging, omdat de vrije sector wordt gereguleerd. Op dit moment zijn huurders vogelvrij. De aanleiding voor mij om dit wetsvoorstel in te dienen, was dat mensen tegen mij zeiden: "Henk, ik kreeg in oktober in een keer een brief van mijn verhuurder; mijn huur werd met €50 of €100 per maand verhoogd. Ik betaalde €800 huur en dat werd per 1 januari €900. Het jaar daarop kreeg ik alweer zo'n brief, en toen werd het €1.000. Zo is het in een paar jaar tijd van €800, wat ik kon betalen, €1.100 of €1.200 geworden, en dat kan niet. Kan dat zomaar in Nederland? Ik woon hier al zo lang." Het schokkende antwoord daarop was: ja, dat kan zomaar. Deze wet maakt dat onmogelijk, in ieder geval voor de komende drie jaar. Deze wet maximeert huurstijgingen in de vrije sector op inflatie plus 1%, en geeft de mensen die eronder vallen ook toegang tot de Huurcommissie. Dat laatste is nog niet echt aangestipt. Het is dus ook een bredere bescherming dan alleen een wetswijziging. Wetsbescherming moet ook afgedwongen kunnen worden, en dat kan dus via de Huurcommissie. Dat zou ik ook nog graag naar voren willen brengen.

Voorzitter. Ik kom nu op de achtereenvolgende vragen die zijn gesteld. Ik ga gewoon de lijst van sprekers af. Het is mij geadviseerd om dat in de Eerste Kamer zo te doen, dus dat doe ik dan ook zo. Het fundamentele punt heb ik eigenlijk al aangestipt. Met uw welnemen ga ik daar dus niet bij iedereen op in, ook omwille van de tijd. Ik ga in op de specifieke vragen.

Mevrouw De Boer van GroenLinks vroeg: wat is nou het effect van deze wet op de shortstay in Airbnb; neemt dat niet toe? Het wordt voor verhuurders die panden hebben namelijk aantrekkelijker om dat te doen. Mijn antwoord daarop zou zijn: ja, als je daar niks aan doet wel. Nou heeft deze minister natuurlijk ook de Wet toeristische verhuur ingediend, die dat beoogt in te perken. Dat helpt daartegen. De heer Pijlman van D66 wees hier ook op. Hij vroeg: moeten die verhuurdersvergunningen in Groningen niet veel breder nationaal worden ingezet? Ik zou er een warm pleidooi voor willen houden, ook bij u, om dat landelijk in te voeren. Dat heb ik in de Tweede Kamer ook gedaan. Ik ben het ermee eens dat, als je niks doet en alles maar vrij laat, die sector weleens kan groeien. Dat geldt op dit moment natuurlijk niet voor Airbnb. Daar is nu niet zo veel vraag naar, maar op termijn gaat dat natuurlijk wel weer komen. Dus ja, het is een risico, maar er is wat aan te doen. Er is ook al een wetsvoorstel geweest om daar wat aan te doen. Maar wat mij betreft moet daar nog wat meer aan gebeuren. Ik zie niet in dat dit dan een groot risico van deze wet is.

De heer Kox vroeg naar de huurstop. Zou het niet eigenlijk 0% moeten zijn? Eigenlijk ben ik daar wel voorstander van.

Dat weet u. Zo heb ik ook altijd gestemd. Maar ik ben wel heel blij dat we dit voorstel vandaag aan u kunnen voorleggen.

Hij had ook eenzelfde soort vraag als mevrouw De Boer had: wat betekent dit voor de tijdelijke huurcontracten? Afgelopen week is een heel nadelig amendement aangenomen in de Tweede Kamer. Ik hoorde hier ook debat daarover. Ik laat het natuurlijk aan u om te bepalen hoe u dat beoordeelt. Ik ben hier voor mijn wetsvoorstel. Maar ik zou het heel onverstandig vinden om de flexibilisering van de huren verder door te zetten. Dat is echt een slecht idee. Wat mij betreft moet daarop ook worden gereguleerd, zodat een vast huurcontract weer de basis, de norm wordt. Alleen bij hele specifieke omstandigheden, zoals tijdelijke arbeidsmigranten of tijdelijke studenten, zou je een tijdelijk huurcontract kunnen aanbieden, of een flexwoning, die er echt tijdelijk staat, die je niet leeg wilt laten staan. Maar verder niet. Maar daar is andere wetgeving voor; daar ziet deze wetgeving niet op.

De heer Van Rooijen ken ik inderdaad goed van zijn tijd in de Tweede Kamer. We hebben daar nog langere debatten gehad dan u zich wellicht kunt indenken. De wet-Hillen staat nog vers in het geheugen; dat ging door tot diep in de nacht. Hij wees erop dat dit ook voor ouderen wezenlijke betekenis heeft. Dat ben ik zeer met hem eens. Dit wetsvoorstel helpt ook ouderen, zeker als ze langer in een huurhuis zitten en oude contracten hebben waarin helemaal geen huurbescherming zit. Ik onderschrijf dus dit punt dat hij maakte.

De heer Van der Linden van de Fractie-Nanninga had een aantal vragen aan de minister, ook over de inflatie en hoe die is vormgegeven. Hij heeft gelijk: in de inflatie zit de woningprijs vaak niet. Dat schijnt technisch — ik ben ook nog econoom van beroep, als afwijking — best lastig te zijn. Het geeft best wel wat technische problemen om die in de inflatie op te nemen. Maar ik zou zeggen: voor een wet die drie jaar geldt, is zo'n fundamentele discussie misschien wat minder relevant dan in het geval dat je het voor tien, twintig jaar zou regelen. Natuurlijk is de inflatie relevant, maar zo veel schelen die inflatiepercentages nou ook weer niet. Als je het drie jaar doet, dan zou ik niet zeggen dat het helemaal uit de hand loopt. En dat is dan nog los van de fundamentele vraag of je het gewenst vindt dat de huizenprijstijgingen worden beloond met hogere huren. Daar kun je inhoudelijk ook weer verschillend over denken. Vanuit beleggersoogpunt kan ik me voorstellen dat je het argument van de heer Van der Linden volgt, die zegt: beleggers zijn ook meer kwijt aan die huizenprijzen, dus je moet eigenlijk meer rendement halen. Vanuit het oogpunt van de huurder kun je zeggen: als de gemiddelde prijzen niet stijgen, waarom zou je stijgingen dan wel toestaan voor de huur? Je kunt dus twee kanten op redeneren. Maar wij hebben het gedaan zoals het eigenlijk ook in de bestaande huurwetgeving is gedaan. We hebben nu gemaximeerde huurstijgingen, ook voor de sociale huursector. Die zijn gebaseerd op de inflatie. Die hebben we ook in dit wetsvoorstel opgenomen, zodat je geen verschillende percentages hebt in verschillende woonwetten.

De heer Van Hattem stemt voor, maar hij vindt het wel een druppel op een gloeiende plaat. Ik ben blij dat hij voorstemt. Dat vind ik sowieso een heel verstandige keuze. Ik gaf al in het begin van mijn inleiding aan dat dit niet alles op zal lossen, maar dat dit wel een wezenlijke verbetering is voor

een hele groep huurders. Tienduizenden huurders zullen dit merken. Zeker tegen huurders die slecht van zin zijn, ben je als individu slecht beschermd. Daar helpt dit echt tegen.

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

Voor de goede orde: mijn opmerking over de druppel op de gloeiende plaat ging meer over de wetsvoorstellen van de minister. Alle complimenten voor het wetsvoorstel van de heer Nijboer. Dat vormt inderdaad een essentiële bijdrage.

**De heer Nijboer:**

Nou, hartelijk bedankt.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog.

**De heer Nijboer:**

De heer Crone vroeg of niet een verhuurvergunning moet worden ingevoerd. De heer Pijlman van D66 bracht dat eigenlijk ook in. Ik ben daar een hartgrondig voorstander van. Als je de wet overtreedt, moet er ook een sanctie zijn. Ik ben heel blij dat huurders in de vrije sector nu ook naar de Huurcommissie kunnen. Maar er is geen sanctie aan verbonden. Je hoeft alleen maar het verschil tussen de huur die je mocht rekenen en de huur die je hebt gerekend, terug te betalen. Maar er zijn best wel veel risico's voor huurders om naar de Huurcommissie te gaan. Je zal maar een foute huurbaas hebben die het huurpand ook heeft en er hele vervelende huurders in zet. Of je zult maar iemand zijn die zegt: ik ga wel tegen mijn huurbaas in, maar hij woont erboven en dan gaat hij vervelend doen. Daarbij is het nog best wel wat gedoe. We hebben best wel wat mensen die ons huurcommissiesysteem niet tot in de finesses snappen. Het probleem van laaggeletterdheid is enorm groot. Er zijn heel veel mensen die geen toeslagen aanvragen en die dus geen gebruik maken van hun rechten. Zo geldt dat hier natuurlijk ook. Ik ben er dus groot voorstander van om dat ook te beboeten. Dat kan ook door een vergunning in te trekken. Maar goed, dat vergunningsstelsel is er niet. Dat stelsel is in Groningen wel ingevoerd op basis van de plaatselijke politieverordening, maar het is maar de vraag of dat nou de beste wettelijke basis is. U heeft daar meer verstand van in dit gremium dan ik. Maar het zou wel goed zijn om dat te doen en dat dan ook te sanctioneren als je het overtreedt. Dat geldt natuurlijk ook voor deze wet. Je moet dan eigenlijk de hele woningwetgeving, of het nou om brandveiligheid, huren die je vraagt of om andere methoden gaat, eronder scharen. Dat ben ik dus zeer met de heer Crone eens.

De heer Rietkerk van het CDA zei: "Dat IVBN, dus die institutionele beleggers, had eigenlijk al afgesproken dat de huren in die steden, specifiek in Amsterdam en Utrecht, eigenlijk niet zo veel verhoogd hoeven te worden. Dus helpt dat dan wel wat?" Ik heb daarop twee antwoorden. Ten eerste: ja, want het is op heel veel plaatsen niet afgesproken. En twee: het is allemaal wel leuk en aardig dat het IVBN dat doet, maar daar is natuurlijk de huurder die daar niet bij huurt niet door beschermd. We kennen allemaal pandjesbazen en huisjesmelkers die niet zijn aangesloten bij

brancheverenigingen. Juist die huurders hebben vaak de contracten die niet het beste deugen. Er zijn standaardcontracten die best redelijk en volgens de wet zijn, maar er zijn natuurlijk ook mensen die iets huren van iemand waar bijna geen contract aan ten grondslag ligt en die dus volledig onbeschermd zijn op dit moment. Het enige wat niet mag, is een huur vragen waarmee je iemand wegpest, maar verder mag alles wat qua markt kan. Wat de gek ervoor geeft, mag een verhuurder vragen, en binnen een aantal maanden sta je op straat en kan je geen kant op. Daar biedt deze wet bescherming voor.

De heer Rietkerk vroeg ook naar contingenten en of die niet ruimer moeten. Ik zei al dat als je een miljoen huizen wil bouwen er wel meer nodig is dan alleen deze wet. Daar is deze wet ook helemaal niet voor bedoeld. We hebben dus ook ruimere contingenten nodig. Dat ben ik zeer met de heer Rietkerk eens.

Hij stelde over deze wet nog de specifieke vraag: leiden duurzame investeringen niet tot dan wel een prijsopdrijvend effect, dan wel minder duurzame investeringen? We volgen hier dezelfde systematiek als in de bestaande huurwetgeving. Als je in een huurhuis woont, mag er geïsoleerd worden en mag de huur ook wat worden verhoogd, maar niet met meer dan redelijk is. Die beide elementen zitten erin. Je kunt dus de huur verhogen om het terug te krijgen en je mag niet de huur met €100 in de maand verhogen voor een duurzame investering van €1.000. Dat slaat nergens op. Diezelfde systematiek wordt ook getoetst. Daar kun je ook voor naar de Huurcommissie. Daar kan men hier ook voor naar de Huurcommissie. Dus ik denk dat dat op deze manier redelijk is vormgegeven.

De heer Raven heeft geen vraag aan mij gesteld. Ik sla u niet over, maar u heeft geen vraag aan mij gesteld. Ik beantwoord geen vragen die niet aan mij zijn gesteld.

Dan kom ik bij de heer Pijlman. Tijdelijk en definitief. Ja, dat is een goede vraag. Als het aan mij ligt, komt er een heel ander stelsel van volkshuisvesting en ligt die opdracht ook bij een nieuw kabinet. Als je het puntenstelsel doortrekt, de huurbescherming optrekt en reguleert, en daarmee ook de huurstijgingen op een bepaalde manier reguleert, dan is deze wet natuurlijk onderdeel van het nieuwe systeem zoals je wil, of hij wordt dan apart vormgegeven. Dat lijkt mij wel aanbevelenswaardig. Dat zou ik zeker doen. Dat zou ik zeker op de formatietafel regelen. Als dat niet gebeurt, en de nieuwe coalitie er niet uitkomt, dan zou ik zeer te porren zijn voor verlenging. Vandaar dat er ook een evaluatiebepaling staat na tweeënhalve jaar, zodat het na drie jaar ook verlengd zou kunnen worden. Anders zijn huurders in de vrije sector weer vogelvrij en hebben ze geen bescherming.

Het hangt dus wel erg af van de afspraken die in de formatie worden gemaakt. Maar ik ben het best eens met de heer Pijlman; mij is niets zo lief als het definitief maken van de huurbescherming in de vrije sector. Het moet niet een tijdelijk experiment zijn, waarna alle huurders weer vogelvrij zijn. Daar zou ik geen voorstander van zijn.

Op de vragen over de aanvangshuren heb ik eigenlijk al antwoord gegeven. Daar is dit wetsvoorstel geen antwoord op, hoorde ik. Het is ook politiek; u beoordeelt wetsinhoudelijk maar u bent ook lid van een politieke partij. Ik kreeg

dit politiek niet voor elkaar in de Tweede Kamer. Ik had het wel kunnen indienen, maar dan was het netjes weggestemd en dan had ik niks bereikt. Ik ben voor het reguleren van de aanvangshuren en ik ben ook voor het doortrekken van het puntenstelsel, maar dat had geen groen licht gekregen van de coalitie. Ik ben dus blij dat ik zo ver ben gekomen, maar ik ben het ermee eens dat er nog meer kan.

Op de Groningse aanpak heb ik al antwoord gegeven. Ik ben er groot voorstander van om die in te voeren. Daar helpt trouwens het flexibiliteitsargument niet bij, dat de Tweede Kamercoalitie vorige week nog voor heeft gestemd. Dat flexibiliseert alleen maar verder en dat geeft ook meer mogelijkheden om aanvangshuren te verhogen.

Tot slot de heer Van der Burg, voorzitter, en dan hoop ik dat ik binnen de door mijzelf aangegeven tijd ben gebleven. Naast zijn royale complimenten aan de PvdA, die ik met graagte in ontvangst neem — ik ben van de vrolijke kant van de partij — vroeg hij aan de minister, maar ook een beetje aan mij, wanneer iets nou excessief is. Waarom is het dat wel bij 2,5% en niet bij 1%? Ja, zo'n percentage is natuurlijk altijd arbitrair. Ik zei al tegen de heer Kox dat het wat mij betreft ook alleen de inflatie had mogen zijn. Maar ja, je komt wel ergens uit. Ik roep de sector ook echt op om die inflatie plus 1% niet als richtsnoer te gebruiken maar als maximum. Het is ook een wettelijk maximum. Je mag dus ook echt tot de inflatie gaan en je mag ook een huurdaaling doen. Er ligt ook een wetsvoorstel huurkortingen voor. Ik denk dat dat maximum van inflatie plus 1% in deze tijd niet onredelijk is, ook omdat investeerders zelf ook zeggen dat ze dat kunnen doen, zelfs in Amsterdam en Utrecht. Daarboven is het toch wel enigszins excessief, zeker als je weet dat een kwart van de huurders aan het eind van de maand niet rondkomt. Als je ziet dat de huren de afgelopen zes jaar het meest zijn gestegen sinds twintig, dertig jaar, dan moet je daar wel een keer wat aan doen. Dat doe je alleen als je een beetje ingrijpt. Dat doe je niet door te zeggen dat het wel met 5% per jaar mag stijgen en dat we dat nog wel redelijk vinden, want dan verandert er natuurlijk niet zo veel. Als je 5% per jaar doet — 2,5% inflatie en 2,5% huurstijging — en dat gedurende vijf jaar, dan heb je een kwart hogere huur. Nou, breng dat maar eens op. Ik geef het de gemiddelde huizenbezitter te doen.

Voorzitter, tot slot. Ontzettend bedankt voor uw inhoudelijke inbreng en warme woorden. Die heb ik eigenlijk van elke fractie mogen horen. Dat heb ik zeer gewaardeerd. Het was me een plezier om dit hier te verdedigen en ik zie uit naar de stemming.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan wil ik nu het woord geven aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de beantwoording van de vragen die aan haar zijn gesteld.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Wacht, u bent niet goed te verstaan. Er wordt even een andere tafel voor u schoongemaakt.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, veel dank. De heer Nijboer begon met te zeggen dat hij het bijzonder vindt om hier te zijn. Dat vind ik ook. Ik ben hier als adviseur van de Kamer, maar ook in de hoedanigheid als indiener van wetten, want we behandelen zowel de initiatiefwet als ook een aantal andere zaken. Ik hoorde hoe de heer Nijboer de geschiedenis terughaalde die hij met de heer Crone heeft. Toen dacht ik: zal ik dat ook even doen? De heer Crone en ik gaan namelijk ook heel ver terug, maar ik ga dat toch maar niet doen. Ik heb ook met niemand in deze Kamer een appeltje te schillen, dus ik ga maar meteen naar de inhoud.

Dit is een belangrijk onderwerp. Wonen en de betaalbaarheid van wonen zijn onderwerpen waarover ik in deze Kamer vaak heb mogen debatteren. We weten allemaal dat de krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk zet. Daaraan heb ik het afgelopen jaar geprobeerd hard te werken, overigens samen met andere partijen, want het gaat deels ook over bouwen en ervoor zorgen dat er meer woningen komen. In de tussentijd hebben we toch maatregelen kunnen nemen om het wonen betaalbaar te houden voor de lage inkomens en de middeninkomens. De Kamer vraagt daar ook vandaag terecht aandacht voor.

Het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer draagt bij aan die betaalbaarheid. Ik steun dat graag van harte: de vrije huursector betaalbaar houden en de onzekerheid bij huurders vanwege grote prijsstijgingen die op hen af kunnen komen, wegnemen.

We hebben dus ook nog twee andere wetsvoorstellen vandaag, namelijk over de tijdelijke huurkorting en over huur- en inkomensgrenzen. Dat zijn wetsvoorstellen die ook moeten bijdragen aan de verbetering van de betaalbaarheid van de huren. Ik houd het heel kort, voorzitter. Daarna ga ik meteen over tot het beantwoorden van de vragen.

In de kern bestaan die twee wetsvoorstellen uit drie onderdelen. Door de DAEB-inkomensgrenzen te differentiëren naar de grootte van het huishouden verbeteren we voor gezinnen de toegang tot de sociale huursector. De grens voor alleenstaanden verlaag ik niet, want dat past niet bij de huidige tijd en de onzekerheid die corona met zich mee heeft gebracht voor veel mensen. Ik zal zo verder ingaan op de vragen daarover. De woningbouwcorporaties krijgen ook meer ruimte voor maatwerk bij de vrije toewijzingsruimte.

Ik stem de grens voor inkomensafhankelijke huurverhogingen beter af op het inkomen, zodat mensen die met hun inkomen net boven de grens van de sociale huur uitkomen, niet met een hoge huurverhoging kunnen worden geconfronteerd. Tegelijkertijd kan van de huishoudens met de hoogste inkomens sneller een hogere huur worden gevraagd, waardoor zij ook weer een meer passende bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van huren voor huishoudens met een lager inkomen of natuurlijk voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Het is dus nogal wat. Daarnaast worden belemmeringen weggenomen, zodat verhuurders makkelijker de tijdelijke huurkorting

kunnen toepassen voor de huurders die dat juist nodig hebben. Dat is eigenlijk een belangrijke randvoorwaarde om uitvoering te kunnen geven aan het maatwerk in de afspraken tussen huurders en verhuurders, bijvoorbeeld als er inkomensterugval is als gevolg van corona of andere persoonlijke omstandigheden die er kunnen zijn.

Voorzitter. Ik wilde het als volgt doen. Ik begin met de vragen die aan mij zijn gesteld over het wetsvoorstel van de heer Nijboer. Vervolgens ga ik in op de vragen over het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen en het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. Daarna behandel ik de vragen die gesteld zijn over de huurbevrozing en tot slot heb ik nog een aantal overige vragen. Ik doe het dus eigenlijk in vieren.

De heer Nijboer heeft zelf net zijn voorstel verdedigd. Er waren nog een aantal specifieke vragen. De heer Van der Burg zei dat deze wet — waar ik positief over ben en het kabinet positief over is; dat klopt — excessieve stijging moet tegengaan. We hadden zelf eerst gedacht aan 2,5%. Hij vroeg zich dus eigenlijk af waarom toch hierin was meegegaan. Dat heeft, denk ik, erg te maken met het feit dat we in een bijzondere tijd leven met corona en veel onzekerheden. Ik was inderdaad sowieso voornemens om de huurverhoging in de vrije sector te maximeren, maar dat was inflatie plus 2,5%. Daarna is er goed overleg geweest tussen het kabinet en een tweetal oppositiepartijen, GroenLinks en de Partij van de Arbeid, waarin we een aantal afspraken hebben kunnen maken over het dossier wonen, breed. We hebben toen met elkaar het volkshuisvestingsfonds afgesproken en ook deze huurverhogingsmaximering. Ik vind dat dit een doel dient op dit moment. Ik denk dat het uiteindelijk de goede balans is. Die is nodig, omdat we aan de ene kant nog zeker moeten stellen dat verhuurders wel een rendement kunnen halen om de andere dingen die we van hen verwachten, namelijk bouwen en verduurzamen, in balans te brengen met de zekerheid die huurders nodig hebben aan de andere kant.

**De heer Van der Burg (VVD):**

Ik snapte het tweede argument van de minister buitengewoon goed: ik heb een deal gesloten met de PvdA en GroenLinks; althans, ze zei het iets diplomatieker, maar dat was wel wat het was. Het eerste argument snapte ik niet. Want de minister zei daarbij: we leven in moeilijke tijden vanwege corona. Maar dat was het argument dat de heer Kox en zijn vele medestanders negen maanden geleden gebruikten om toen al over te gaan tot ingrijpen. Toen kreeg u onder anderen van mij steun bij uw argument: nee, als het om corona gaat, is er maar een kleine groep die getroffen wordt door de combinatie van verlies van inkomen en huur. De discussie over de 800.000 staat los van corona. Ik snap het eerste argument dus niet, want dit gebruikte u negen maanden geleden precies om het niet eens te zijn met Kox en de zijnen.

**Minister Ollongren:**

Maar Kox cum suis vroeg ook iets anders. Zij vroegen huurbevrozingen over de hele linie, terwijl het kabinet toen eigenlijk al voornemens was om in de vrije sector wel te kijken naar een maximum. Dat lag alleen hoger dan het maximum dat wij uiteindelijk zijn overeengekomen, dat wil zeggen: wij hebben ons uiteindelijk ook aangesloten bij het voorstel van de heer Nijboer dat ziet op 1%. Ik wil daar

straks nog wat uitgebreider op ingaan. Mevrouw De Boer en anderen hebben gevraagd om een reflectie op het afgelopen jaar, de oproep van de Kamer, de stappen die ik daarna heb gezet in de sfeer van de huren en huurverlaging en uiteindelijk de motie die in de Tweede Kamer is aangenomen. Als de heer Van der Burg het goed vindt, kom ik daar wat later in mijn betoog op terug.

**De heer Van der Burg (VVD):**

Nog een ander puntje, want ik snap dat het discutabel is of het 1%, 1,5%, 2% of 2,5% is. Op een gegeven moment komt er een getal waarbij je kunt zeggen: dit is een excessieve stijging van de woonlasten. De heer Nijboer noemde het getal 5, want 5 keer 5 is 25. Dat is uw betoog even ongenueanceerd samengevat, meneer Nijboer. Maar woonlasten stijgen niet alleen door huurlasten. Die stijgen ook anders. Ik weet toevallig dat u in Amsterdam woont. Ik heb even gekeken: daar is de afvalstoffenheffing dit jaar gestegen met 18% en de ozb met 22%. Zou u dat excessieve woonlastenstijging noemen voor de mensen die dat moeten betalen, als 5% dat ook is?

**Minister Ollongren:**

Die vraag heeft de heer Van der Burg net ook gesteld. De afvalstoffenheffing moet kostendekkend zijn. Dat weet de heer Van der Burg als oud-wethouder en -raadslid heel goed. Daar zit in zekere zin een begrenzing aan via de kostendekkendheid. De ozb is een instrument dat uiteindelijk de bevoegdheid is van de gemeenten, dus van de gemeenteraden. Die hebben ze soms ook gebruikt vanwege de problemen die er breed zijn in de gemeentefinanciën. Natuurlijk drukt dat op degene die dat moet betalen. Maar ik vind het denk ik toch een andere kwestie dan de huurstijgingen waarmee mensen te maken hebben.

**De heer Van der Burg (VVD):**

Het is waar: ik was wethouder; nog sterker, ik was het samen met de minister. De afvalstoffenheffing moet overigens maximaal kostendekkend zijn. Deze hoeft dus niet kostendekkend te zijn. Dat is een. Twee. U zegt dat het de bevoegdheid van gemeenteraden is om te bepalen hoeveel de ozb mag stijgen. Op dit moment is het de bevoegdheid van verhuurders in de vrije sector om de huur te kiezen die zij willen. Wij zeggen alleen met elkaar: we zetten daar een grens op. Ik hoop u als minister van Binnenlandse Zaken niet te vertellen dat er vele voorbeelden zijn waarbij u de bevoegdheden van de gemeenteraad begrenst. Dus waarom vindt u 5% excessief — ik ga even mee met het voorbeeld van de heer Nijboer — en gaat u mee in een begrenzing, maar vindt u 22% geen reden om over te gaan tot begrenzing?

**Minister Ollongren:**

De heer Van der Burg maakt het heel politiek en trekt het heel breed. Dat mag. Dat is volkomen legitiem. Als we kijken naar de huurontwikkelingen in de afgelopen jaren en de huurstijgingen waarmee mensen zijn geconfronteerd, dan vind ik — met de heer Nijboer en vele anderen met mij — dat die vaak excessief zijn geweest. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de marktomstandigheden, waardoor verhuurders het ook voor het kiezen hadden, zal ik maar zeggen. Dat is toch een onwenselijke ontwikkeling. Ik ben ook niet

van het heel snel ingrijpen als het niet nodig is. Maar ik denk dat je in dit geval goed kunt beargumenteren en beredeneren dat het wel nodig is om hier als overheid een grens aan te stellen. Mensen die verder geen opties hebben, kunnen anders namelijk niet verhuizen en worden geconfronteerd met een voor hen bijna niet te dragen huurstijging. Dat is wat we hier doen. Je kunt natuurlijk altijd vraagtekens zetten bij iedere vorm van belasting en er een oordeel over hebben, ongeacht welke overheidslaag je bent. Maar dat is hoe het systeem volgens mij werkt en waarom ik dit voorstel steun. Ik denk dat het heel nuttig is om een betere en gezondere huurmarkt te krijgen.

**De voorzitter:**

Meneer Van der Burg, ik heb het gevoel dat u geen ander antwoord gaat krijgen. Dus tenzij u een andere vraag heeft, verzoek ik de minister om verder te gaan. Dank u wel.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Dan nog een paar andere vragen over dit onderwerp. Er is een vraag gesteld over de IVBN, die zegt dat dit eigenlijk al gebeurt. De leden hebben dit wetsvoorstel niet eens nodig, want ze doen dit al in de praktijk. Dat klopt natuurlijk, want de huurverhoging voor zittende huurders in het vrije segment is gemiddeld laag geweest. Die is onder de inflatie gebleven. Maar dit is niet bedoeld om voor altijd en eeuwig alle huurverhogingen tegen te gaan, maar het ziet erop toe dat excessieve huurverhogingen gewoon niet meer mogelijk zijn. De zekerheid die we hiermee bieden aan individuele huurders is, denk ik, heel erg belangrijk. Tegelijkertijd is er een balans gevonden, zodat verhuurders nog wel een reëel rendement kunnen halen. Die toegevoegde waarde heeft dit wetsvoorstel mijns inziens zeker.

Dan vroeg de heer Van der Linden van de Fractie-Nanninga of de stijging van de huizenprijzen niet een onderdeel zou moeten zijn als we bijvoorbeeld kijken naar de inflatie. Want we maximeren tenslotte op inflatie plus 1%. Bij de toegestane huurverhoging in de sociale sector gaan we uit van de consumentenprijsindex. Daar heeft de heer Nijboer zijn voorstel ook op gebaseerd, of daar heeft hij het eigenlijk op aangesloten. De verhuurders hebben bezit. Ze kunnen ook kopen, maar doen dat natuurlijk niet ieder jaar opnieuw. In die zin hebben de verhuurders niet jaarlijks met die stijgende huurprijzen te maken. Dus ik denk dat dit een goede manier is om van uit te gaan, om het op te baseren.

Dan was er nog een vraag over de uitzonderingsbepaling. Dat was eigenlijk een vraag aan de initiatiefnemer, maar de vraag was ook aan mij gesteld, meen ik. Ik moet even uitleggen waar het over gaat. Het gaat over de uitzonderingsbepaling en over hoe we de aardgasvrijdoelstelling kunnen bereiken. Heel vaak zie je dat het aardgasvrij maken van een woning kan worden gecombineerd met maatregelen om het energielabel van de woning te verbeteren. Je neemt isolatiemaatregelen. Je verbetert bepaalde dingen door de cv te vervangen door een warmtepomp. Dat zijn allemaal manieren om de woning te verbeteren, dus ook het wooncomfort te verbeteren. Dan is een extra huurverhoging wel mogelijk. Ik denk dat het heel belangrijk is dat die verduurzaming doorgaat en dat we geen maatregelen moeten nemen die die verduurzaming in de weg zitten.

Voorzitter. Ik wou verdergaan, want daarmee heb ik de vragen over het initiatiefwetsvoorstel behandeld. Ik ga door naar het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen.

**De voorzitter:**

Maar er is een vraag voor u, dus ik ga u even onderbreken.

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

Ik hoor de minister zeggen: ik vind het heel belangrijk dat de huurverho ... nee, dat de verduurzaming doorgaat. Dat was een verspreking van mij die eigenlijk geen verspreking is, want die verduurzaming leidt uiteindelijk ook weer tot huurverhogingen. Verduurzaming, of alleen al het gasloos maken, kost gemiddeld €40.000, of misschien wel €50.000 per woning. Als de minister zegt dat het moet doorgaan, vraag ik dus: tegen welke prijs? Kan de minister ook aangeven wat het gaat betekenen voor de eventuele huren in de toekomst? Want hier hangt natuurlijk een fors prijskaartje aan en dat los je niet op met een iets lagere energierekening, wat op termijn nauwelijks merkbaar is.

**Minister Ollongren:**

Dit onderwerp is een heel debat waard, denk ik. Ik benadruk dat het inderdaad belangrijk is dat die verduurzaming, die loopt via de route van isolaties, vervangingsmaatregelen en het verbeteren van het energielabel, doorgaat, dus ook dat verhuurders de ruimte hebben om dat soort verbeteringen te doen. Een van de maatregelen is dan — dat is belangrijk — dat er wel een huurprijsstijging mogelijk is als daar een woningverbetering tegenover staat, want het wooncomfort verbetert en de energierekening kan omlaaggaan. Natuurlijk willen we dat uiteindelijk het liefst woonlastenneutraal realiseren, maar in deze fase, waarin we bijvoorbeeld experimenteler met het aardgasvrij maken van hele wijken, hebben we er gewoon nog niet zo heel veel ervaring mee en zien we dat er inderdaad geld bijgelegd zal moeten worden om het rendabel te maken. Maar we staan eigenlijk nog maar aan de vooravond van de doelstelling van de energietransitie, dus dat we af gaan van fossiele brandstoffen en gaan naar het gebruik van duurzame brandstoffen. Er zal nog heel veel moeten gebeuren.

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

Daarmee zegt de minister dus: verduurzaming moet doorgaan. Maar de vraag blijft: tegen welke prijs? De minister zegt dat er comfort tegenover moet staan, maar als er één comfort niet tegenover staat, is dat het mooie, ouderwetse gaskomfoor. Dat wordt mensen afgepakt. Mensen kunnen niet meer fijn op gas koken en niet meer gewoon met een gasketel hun huis fijn warm stoken, maar zijn afhankelijk van zo'n gebrekkige warmtepomp. Dat comfort is dus nog ver te zoeken. Hoe is zo'n huurverhoging dan te verantwoorden? Tegen welke prijs wil de minister dan deze verduurzaming doorzetten?

**Minister Ollongren:**

Ik weet dat de PVV houdt van aardgas. Dat deden we in Nederland ook heel lang, totdat er veel te veel aardbevingen kwamen in Groningen. Mensen zitten daar al jarenlang met verzakkingen en problemen met hun huizen. We willen dus de gaskraan in Groningen dichtdraaien. We willen ook niet

afhankelijk zijn van bijvoorbeeld Russisch gas. Daar kunnen we nog over van mening verschillen, maar sowieso is het denk ik verstandig om naar duurzame energiebronnen te gaan. Het gas waar de PVV zo van houdt, houdt op. En dat is maar goed ook. Er hangt een prijskaartje aan in de transitie, waar dit kabinet ook veel geld voor heeft uitgetrokken. Ik ben ervan overtuigd dat die kosten op den duur omlaag zullen gaan en dat we in staat zullen zijn om de hele gebouwde omgeving in Nederland te verduurzamen tegen een redelijke prijs.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem, de laatste keer, want het gaat nu een beetje buiten het debat om.

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

Het heeft wel degelijk alles te maken met de huurprijzen, zeker op de lange termijn. De minister zegt dat we helemaal af moeten van het gas. Maar gas is echt hartstikke schoon. We moeten het inderdaad niet meer uit Groningen oppompen, maar het kan prima uit het buitenland worden ingekocht. Of dat nou via Rusland, Noorwegen of welk land dan ook gebeurt, of via biogas ...

**De voorzitter:**

En uw vraag is?

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

De vraag is: kunnen we dan niet beter gewoon inzetten op dat soort middelen om de huizen toch comfortabel te houden, zonder dat we straks allemaal huurverhogingen moeten doorvoeren, waardoor onze huurders met nog hogere prijzen worden geconfronteerd en er niet meer comfort aan overhouden, sterker nog, het gascomfort wordt afgepakt?

**Minister Ollongren:**

Nou dacht ik door het eerste deel van de inbreng van de heer Van Hattem dat we elkaar toch nog naderden, namelijk dat we het wooncomfort en de huurprijzen voor de huurders centraal zetten, maar hij eindigde toch weer door zijn liefde te verklaren aan het aardgas. Maar goed, het eerste deel van zijn inbreng kan ik in ieder geval vol steunen.

Voorzitter. Dan ga ik naar de huur- en inkomensgrenzen en het wetsvoorstel dat daarop ziet. Daar zijn wel wat vragen over gesteld.

Om te beginnen vond de heer Crone het jammer dat wij het zoet en het zuur in één wetsvoorstel hebben verwerkt. Tja, het is natuurlijk maar net hoe je kijkt naar wat er zoet en wat er zuur is. Maar het enige waar het mij om gaat, is dat er een inhoudelijk beleidsmatig verband is tussen beide voorgestelde maatregelen. Ook uitvoeringstechnisch is er samenhang ten aanzien van de doelgroep. Het is dus logisch om het in één wetsvoorstel te verwerken. Dat betekent dat het ook hier en in de Tweede Kamer in samenhang kan worden besproken. Meer is het niet. Het is gewoon de inhoudelijke samenhang.

Mevrouw De Boer vroeg in welke regelgeving de hoogte van de DAEB-inkomensgrens wordt neergelegd. De door

haar genoemde inkomensgrenzen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gaan over de inkomensafhankelijke hogehuurverhoging. Dat gaat dus niet over de differentiatie van de DAEB-grens maar over de inkomensafhankelijke hogehuurverhoging. Alleen de differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling wordt met dit wetsvoorstel mogelijk gemaakt in de Woningwet. De hoogte van de inkomensgrenzen wordt niet in het wetsvoorstel zelf neergelegd, maar bij de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dat is bij uw Kamer voorgehangen.

De heer Kox vroeg waarom we de doelgroep voor sociale huisvesting niet nog verruimen. Het probleem is natuurlijk dat een hogere DAEB-inkomensgrens niet meteen zorgt voor meer woningen. Het zorgt wel voor een grotere doelgroep. We weten dat er op dit moment wachtlijsten zijn. We vinden het allemaal belangrijk dat ook de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut. Dat vind ik dus belangrijk. Je moet steeds afwegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. En wat zijn dan ook hun slagingskansen om zo'n sociale huurwoning te krijgen? Dat komt natuurlijk wel onder druk te staan op het moment dat je de doelgroep uitbreidt. Maar desalniettemin denk ik dat het bij wat we nu voorstellen en afspreken, wel belangrijk is dat we dat onderscheid kunnen maken tussen de een- en meerpersoonshuishoudens. Op deze manier kunnen we ook wat meer kansen creëren voor die meerpersoonshuishoudens. En we moeten wel — maar goed, daarover verschillen de heer Kox en ik waarschijnlijk wel iets van mening — binnen de definitie van de doelgroep blijven, zodat het volgens de Europese Commissie en op basis van Europese regelgeving mag en staatssteunproof is. Ik denk dat we het met dit voorstel nog net kunnen doen.

De heer Rietkerk vroeg ook nog eens naar die grenzen, maar tegen hem zou ik hetzelfde willen zeggen. De doelgroep wordt uitgebreid. We hebben het nu over een uitbreiding met 241.000 meerpersoonshuishoudens. We doen ook nog een aantal andere zaken, zoals het verruimen van de vrije toewijzingsruimte. Ik denk dus dat we het, met wat we nu doen, al met al — ik verwijs ook naar het antwoord dat ik aan de heer Kox gaf over de Europese staatssteun et cetera — eigenlijk oprekken. Maar het zou ook wel heel erg lastig zijn om heel veel meer te doen dan dit.

Dan kom ik op de uitvoerbaarheid van de vrije toewijzingsruimte. De heer Van Rooijen vroeg daarnaar. Het inkomen van huurders van corporatiewoningen wordt getoetst, bij toewijzing van de woning of bij de toets voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat betekent in de praktijk van de uitvoering dat de corporatie in haar administratie die toewijzing naar gemeenten moet indelen. Dat is eigenlijk een basisgegeven. Dat gebeurt nu ook. Die vrije toewijzingsruimte wordt standaard 7,5%, maar die kan dus — dat is waar de prikkel in zit, denk ik, ook voor gemeenten — via de prestatieafspraken worden uitgebreid met nog eens 7,5%. Dan is het dus 7,5% plus 7,5% is maximaal 15% vrije toewijzingsruimte, lokaal, via de prestatieafspraken, in de jaarlijkse cyclus zoals gemeenten die hanteren. De inwerkingtreding is 1 januari volgend jaar, 2022. Dat betekent dat woningbouwcorporaties en gemeenten voldoende tijd en mogelijkheden hebben om zich daarop voor te bereiden.

Dat was ook de vraag van de heer Van der Linden, denk ik. Ook hem verwijs ik dus naar die mogelijkheden via de

prestatieafspraken. Daar kunnen ze nu mee starten, zodat het volgend jaar in kan gaan, bij de nieuwe prestatieafspraken.

Dan het onderdeel hogere huurverhoging voor zeer lage huren. Mevrouw De Boer vroeg daarnaar. Het is eigenlijk een oud voorstel, want het dateert al van het Sociaal Huurakkoord van 2018. Daarin is afgesproken dat alleen voor woningbouwcorporaties die maximale huurverhoging naar inflatie plus 4,5% zou gaan. Er was toen een achterliggende wens om meer gelijkheid in de prijs te krijgen, waarmee dus bij een gelijke woningkwaliteit de prijs ongeveer gelijk zou zijn. Bij heel lang zittende huurders, met heel beperkte huurstijgingen, kan het namelijk in de praktijk zijn gebeurd dat de huur heel laag was ten opzichte van de woningkwaliteit, als die relatief goed was. Maar die afspraak — zo hebben we toen geconstateerd — leidde tot rechtsongelijkheid tussen huurders van woningbouwcorporaties en die van overige verhuurders. Individuele huurders van woningbouwcorporaties zouden dan dus een hogere huurverhoging kunnen krijgen dan huurders van de overige verhuurders. Daarom is er een alternatief voorstel gedaan, waarmee zeer lage huren onafhankelijk van het inkomen wat sneller meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning kunnen worden gebracht, maar dat niet tot die rechtsongelijkheid leidt. Dat is de achterliggende gedachte.

**De voorzitter:**

Op het vorige gedeelte heeft de heer Van der Linden toch een vraag.

**De heer Van der Linden (Fractie-Nanninga):**

De minister gaat door als de voorzitter niet het woord geeft.

De minister ging erg snel over het punt heen van het lokale maatwerk. Mijn vraag was eigenlijk meer om het nog concreter te maken. In de gemeenteraden overal in het land zitten raadsleden, maar ook in de colleges van B en W zitten burgemeesters en wethouders die staan te popelen om aan de slag te gaan met dat maatwerk en met die woningmarkt. We hoorden hier in dat debatje ook al dat de één de bal bij de nationale overheid legt en de ander naar de gemeente wijst. Als dit wetsvoorstel wordt aangenomen — daar reken ik wel op — hoe kunnen die gemeenteraden en colleges dan volgende week al beginnen met dat maatwerk in de praktijk in te vullen? Wat is de routeplanner? Wat kunnen zij de komende weken en maanden doen om dit zo snel mogelijk te laten leiden tot meer maatwerk en passende woningen?

**Minister Ollongren:**

We weten dat ze op dit moment de vrije toewijzingsruimte die er is niet ten volle benutten. Daar is dus in veel gevallen nog veel ruimte om dat beter te doen. De bedoeling van het voorstel dat hier ligt, is om dat volgend jaar echt te gaan benutten. Dat betekent dat gemeenten en woningbouwcorporaties nu al daarnaartoe kunnen gaan werken en voor een deel de vrije toewijzingsruimte die er nu nog is, misschien wat meer zouden kunnen gaan invullen, op weg naar die nieuwe werkwijze.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):

En is de minister dan ook bereid om bijvoorbeeld in overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een soort makkelijke instructies te geven, zodat die gemeenten daadkrachtig aan de slag kunnen en dat ook gaan benutten? Ik bedoel een soort handleiding, handreikingen, zodat ze dat gelijk kunnen oppakken?

Minister **Ollongren**:

Ik vind dat een goede suggestie. Ik moet eerlijk zeggen: ik weet niet precies of we daarin hadden voorzien en of gemeenten daar ook behoefte aan hebben. Maar ik wil dat overleg met de VNG zeker voeren om dat na te gaan. Als daar behoefte aan is, zal ik daar natuurlijk voor zorgen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoeg.

Minister **Ollongren**:

Volgens mij had ik de lage huren dan behandeld.

De heer Van der Linden vroeg ook nog of we verwachten dat naar aanleiding van deze wetsaanpassing ook een betere doorstroming komt in de woningmarkt. Nou is deze systematiek, met die inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, er vooral om te zorgen dat die huurders ook naar rato kunnen bijdragen aan het betalen van een passende huur, zodat dat geld vervolgens weer kan worden geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de huurwoningen, de bouw, et cetera, doordat die grotere huursprongen mogelijk zijn. Maar ik kan me ook heel goed voorstellen dat veel huurders het na enige tijd ook als prikkel ervaren om te kijken naar een woning buiten het gereguleerde segment. Dat effect zou het dus kunnen hebben, geheel afhankelijk natuurlijk van de prijs die ze zouden kunnen betalen, van het aanbod dat er is en van de samenstelling van hun huishouden. Het is dus heel erg maatwerk. Loopbaanperspectief speelt daar inderdaad een rol in en het aanbod, zoals ik al zei: is er überhaupt iets om naartoe te verhuizen? We zetten natuurlijk vol in op meer nieuwbouw, zodat er meer aanbod komt in de middenhuur en in de koopsector. Het is dus inderdaad wel een bijeffect, maar het heeft ook het effect van het zorgen voor de huurinkomsten, die ook nodig zijn.

De heer Van der Linden vroeg verder nog naar de sociale cohesie. Hij kon zich voorstellen dat, als mensen zouden vertrekken die juist een wat hoger inkomen hebben, dit de sociale cohesie zou kunnen aantasten. Ik denk dat dit een beleidsvraag is die eigenlijk heel breed is en waar gemeenten, bewonersorganisaties, projectontwikkelaars en natuurlijk de woningbouwcorporaties bij nodig zijn. Het gaat om het bouwen van middenhuurwoningen en sociale koopwoningen, waar we nu ook aan werken. We stellen de marktverkenning buiten werking, zodat de woningbouwcorporaties wat meer kunnen doen. Dat zijn allemaal dingen die daarbij helpen. Ik noemde net ook al het Volkshuisvestingsfonds. Dat is afgesproken met de Partij van de Arbeid en GroenLinks en heeft brede steun. Dat is iets waarmee je investeert in de meest kwetsbare gebieden. Het is ook goed voor de leefbaarheid en voor de sociale cohesie. Dus daarvoor moeten we al dat soort instrumenten inzetten. Ik

ben het met de heer Van der Linden eens dat het belangrijk is dat die sociale cohesie verbetert.

Dan tot slot op dit onderdeel een vraag van de heer Van Rooijen over het amendement-Van Otterloo. Hij wees daarop. Het amendement is verworpen. Het ging over de uitzondering voor AOW'ers op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Wij hebben als kabinet geoordeeld dat het eigenlijk niet nodig is, omdat op verschillende manieren de betaalbaarheid van huren voor AOW'ers wordt geborgd. We leggen de inkomensgrens op een zodanig niveau dat huishoudens die hogere huurverhoging kunnen betalen. Die inkomensgrenzen liggen circa €30.000 boven het AOW-niveau, dus alleen ouderen met een ruim aanvullend pensioen zouden voor die huurverhoging in aanmerking kunnen komen. Een onderscheid voor AOW'ers is ook lastig te rechtvaardigen, want dan krijg je eigenlijk bij gelijke inkomens een ongelijke behandeling.

Ten slotte, en misschien enigszins ter geruststelling van 50PLUS: we verruimen de terugvaloptie. Dat wil zeggen dat het recht op huurverlaging wegens inkomensdaling, bijvoorbeeld door het overlijden van een partner, wordt verruimd. Dat recht gaat van twee naar drie jaar. Nu kan de huurder de hogere huurverhoging over de laatste twee jaar corrigeren naar de toekomst. Dat wordt dus verruimd naar een correctie over de laatste drie jaar.

Dan de vragen over de tijdelijke huurkorting. Dat waren er niet heel veel. De heer Kox vroeg of ik zou kunnen overwegen om de effecten van de inhaalhuurverhoging te verzachten. Het mogelijk maken van een inhaalhuurverhoging haalt de belemmering weg voor verhuurders om die tijdelijke korting toe te kennen. Dat is wel de kern van het voorstel. Wij willen juist dat die korting wordt gegeven. Als er geen inhaalverhoging mogelijk is, zal die korting niet worden gegeven. Dat houdt natuurlijk verband met elkaar.

In de Tweede Kamer is voorgesteld om die inhaalhuurverhoging uit het voorstel te halen. Wanneer die uit het voorstel wordt gehaald of wordt gematigd, creëer je automatisch een belemmering voor datgene wat we juist willen bereiken. Dan zullen verhuurders minder snel geneigd zijn om die tijdelijke huurkorting toe te kennen, omdat ze weten dat die eigenlijk een structureel karakter zou krijgen.

Ik vind die tijdelijke huurkorting echt belangrijk, want die helpt juist huurders met betaalproblemen, want hun kan dan ook maatwerk worden geboden door hun verhuurders. Maar ik houd het wel scherp in de gaten. De Tweede Kamer heeft daarom gevraagd en er is een motie over aangenomen: de motie-Terpstra. Dus dat effect wil ik graag goed monitoren en bezien.

Dan was er ook nog de vraag — ik dacht dat mevrouw De Boer die stelde — over het amendement-Koerhuis op dit voorstel. De heer Koerhuis heeft inderdaad een amendement ingediend dat het mogelijk maakt dat huurders en verhuurders afspreken om in deze coronatijd een tijdelijk huurcontract tijdelijk te verlengen. Dat amendement is ingediend bij dit voorstel. Het heeft in deze tijd inderdaad effect. Verhuurders en huurders die daar vanwege corona behoefte aan hebben, kunnen van deze mogelijkheid gebruikmaken.



Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Mijn vraag gaat vooral over de timing van een en ander. Volgens mij is die vorige mogelijkheid om tijdelijk te verlengen al afgelopen.

Minister **Ollongren**:

Ja, klopt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De vraag is wanneer dit wetsvoorstel in werking treedt, zodat ook dit amendement in werking treedt. Hoe zit het met dat gat? Hoe past deze tijdelijke verlenging op de vorige? Past dat wel? Als dit wetsvoorstel per 1 juli in werking treedt — ik noem maar wat — heeft het amendement dan nog wel praktische betekenis? Mijn vraag gaat dus meer over de timing dan over de inhoud.

Minister **Ollongren**:

Excuus, dan had ik dat niet helemaal begrepen. Het klopt wat mevrouw De Boer zegt. De vorige tijdelijke spoedwet liep tot en met november vorig jaar. Deze wet zou wat mij betreft zo snel mogelijk moeten ingaan, maar er is dus inderdaad in zekere zin een gat. Als deze Kamer ermee instemt, zou de wet per 1 april kunnen ingaan.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dan heeft dit amendement dus nog drie maanden effect.

Minister **Ollongren**:

Dit amendement ...

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Volgens mij houdt het amendement in dat tot 1 juli deze mogelijkheid bestaat.

Minister **Ollongren**:

Ik dacht dat het ging om een verlenging met zes maanden, maar laat me dat nog eventjes checken.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Misschien kunt u er in tweede termijn nog iets over zeggen.

Minister **Ollongren**:

Ik zal het straks even heel precies zeggen.

Voorzitter. Dan kan ik overgaan tot de vragen die gesteld zijn over de huurbevrozing. Mevrouw De Boer vroeg mij om te reflecteren op de afgelopen periode en de huurbevrozing. Ik herinner me natuurlijk als de dag van gister de motie-Kox van 21 april vorig jaar, die vroeg om een algehele huurbevrozing. In de Tweede Kamer was een soortgelijke motie ingediend, die niet werd aangenomen. Het is voor mij zoeken geweest hoe ik aan deze Kamer tegemoet kon komen, wetende dat de Tweede Kamer er anders in zat. Ik zal niet alle details hier nog eens een keer helemaal uitbrengen. De Kamer weet dat ik ervoor gekozen heb om te proberen vooral prioriteit te geven aan de huurders met een groot

betaalrisico. Ik wilde waar mogelijk zorgen voor een gerichte huurverlaging. We hebben uiteindelijk 260.000 huurders een huurverlaging kunnen geven; daar was ook deze Kamer natuurlijk blij mee. Dat scheelde toch €40 per maand voor deze mensen. Ik denk dat het een hele belangrijke stap was. Ik heb afspraken gemaakt met verhuurders over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen. Maar de coronacisis duurt wel voort.

De Tweede Kamer heeft inmiddels een motie aangenomen om de huren in de sociale sector te bevrozen. Nou, dat creëert natuurlijk een nieuwe politieke realiteit. De motie werd op een moment aangenomen waarop ik de verhuurders tijdig kon informeren over de effecten van de uitvoering van deze motie. Het was voor hen tijdig kenbaar, zodat zij er rekening mee konden houden. Daar komt bij — dat vind ik ook een belangrijk argument — dat het kabinet inderdaad, met dank aan de heer Nijboer, heeft gekozen voor een dekking. Je wilt die huurbevrozing natuurlijk niet ten koste laten gaan van onderhoud, bouw, nieuwbouw en verduurzaming. Op deze manier kan ik er in ieder geval voor de woningbouwcorporaties voor zorgen dat het dat effect niet hoeft te hebben. Tot zover de reflectie die mevrouw De Boer vroeg.

Dan nog een aantal wat specifieke vragen hierover.

De **voorzitter**:

Maar meneer Kox heeft de eerste vraag voor u.

De heer **Kox** (SP):

Ik ren niet de hele tijd naar de interruptiemicrofoon, niet omdat ik dat niet wil, maar omdat ik het in m'n rug heb. Ik blijf dus zo lang mogelijk zitten. Ik heb gewerkt. Dat moet je ook niet doen als politicus.

De minister geeft aan dat de huurbevrozing in de sociale sector op dit moment kan. Dat is mooi. Ik ben niet zo van het mea culpa; dat heb ik vroeger in de kerk al te veel gehoord. Het is goed dat we zover zijn. De motie van deze Kamer vroeg om een tijdelijke huurbevrozing voor de hele sector. De vraag aan de minister is dus: zit daar nog ruimte in? De problematiek geldt immers ook voor in ieder geval een groot deel van de mensen in de vrije sector. Ik had ook een tweede vraag gesteld. We hebben hier een motie aangenomen over de eenmalige huurverlaging. De vraag was of die ook mogelijkheden zou hebben in de vrije sector. De vraag die ik in eerste termijn gesteld heb, is: hoever is de minister daar inmiddels mee? De motie was oordeel Kamer gelaten en is aangenomen. Zit daar dus enige ontwikkeling in?

Minister **Ollongren**:

Dank. Zoals de heer Kox zelf al zegt, vraagt de motie die in de Tweede Kamer is aangenomen om huurbevrozing in de sociale sector, niet in de vrije sector. Maar dat neemt niet weg dat we, ook met het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer, wel maatregelen nemen om de betaalbaarheid in de vrije sector te verbeteren. Denk aan de maximale huurstijging, de tijdelijke huurkorting in de vrije sector en de maximering van het aantal WOZ-punten in het woningwaarderingstelsel. Dat is in de hele samenhang, in het samenspel, toch een forse stap en een ingreep in die markt,

denk ik. Maar op deze manier denk ik dat we toch vrij dicht bij elkaar zijn gekomen en dat ook de Eerste en de Tweede Kamer wat dichterbij elkaar zijn gekomen. Daar ben ik blij om, want ik vind het belangrijk dat we proberen te doen wat voor de huurders goed is en dat we tegelijkertijd ervoor zorgen dat er nog steeds wel nieuwbouw wordt gepleegd.

Dan de eenmalige huurverlaging in de vrije sector. Ik heb uw Kamer inderdaad toegezegd om te onderzoeken of dat mogelijk zou zijn. Mijn planning is om hier voor de zomer op terug te komen.

**De heer Kox (SP):**

Dank u wel voor dat laatste antwoord. Ik moet de minister erop wijzen dat er toch enige inconsistentie in haar eerste antwoord is geslopen. Wij waren het niet eens over hoe de regering zich dient te verhouden tot beide huizen. Dat kan. Maar de Tweede Kamer heeft niet gezegd dat zij tegen een huurbevriezing in de vrije sector was. De Tweede Kamer had een uitspraak gedaan. Maar nu heeft deze Kamer de uitspraak gedaan: huurbevriezing, ook voor de vrije sector. Ik denk dat de minister daar ook ruimte in de Tweede Kamer voor zou kunnen krijgen. Is het dan niet de moeite waard om dat op z'n minst te onderzoeken? Ik weet dat het ingewikkelder is om in de vrije sector een huurbevriezing te gelasten dan in de sociale sector. Maar ik zou de minister toch willen oproepen om te onderzoeken of die mogelijkheden er zijn, zodat de uitvoering van de hier tot drie keer toe aangenomen motie ook in z'n volle breedte kan plaatsvinden, en niet te zeggen "nou, ik heb al best veel gedaan; het is zo wel goed".

**Minister Ollongren:**

Ik bewonder de heer Kox om zijn doorzettingsvermogen; dat moet gezegd worden. Ik dacht eigenlijk dat de Eerste en de Tweede Kamer elkaar in ieder geval raken in de motie-Beckerman. De motie-Beckerman is aangenomen, die voer ik uit en die vraagt om huurbevriezing in de sociale sector. Daarnaast ben ik hier vandaag met de heer Nijboer, omdat het kabinet het eens is geworden met de initiatiefnemer over zijn voorstel om de maximale huurprijsstijging in de vrije sector fors te beperken. Met die twee elementen zijn we toch ook heel dicht in de buurt gekomen van wat de heer Kox wilde. De overlap is inderdaad niet 100%, maar ik denk dat we wel heel dicht bij elkaar zijn gekomen. Zo kijk ik er dus tegenaan. Zoals gezegd: ik heb de Kamer toegezegd om een onderzoek te doen naar die eenmalige huurverlaging. Dat doe ik ook. Daar kom ik op terug.

**De voorzitter:**

Meneer Kox, laatste maal.

**De heer Kox (SP):**

Ik hou inderdaad van volhouden, vooral als ik weet dat deze Kamer tot drie keer toe heeft gezegd: mevrouw de minister, we willen een tijdelijke huurbevriezing voor de hele sector. Nu niet meer op tafel ligt dat de Tweede Kamer zegt dat dat helemaal niet mag, zeg ik: onderzoek dan de mogelijkheid of er misschien nu aan de overkant steun bestaat voor de uitvoering van de motie. Wat overeind moet blijven, is dat aangenomen moties, zeker in dit huis, horen te worden uitgevoerd. Ik zeg dus niet — daarom zal ik ook geen motie

indienen in de tweede termijn — dat u dat nú moet doen. Maar het lijkt me redelijk om nu aan u te vragen om, nu die barrière weg is, te vragen of de Tweede Kamer dat oké vindt. Dan kan u de motie uitvoeren, althans, proberen uit te voeren.

**Minister Ollongren:**

Ik zal toch zeggen hoe ik het zie. Ik zie twee verzamelingen die niet overlappen. De één was namelijk de Tweede Kamer en de ander was de Eerste Kamer. Nu kan ik die twee verzamelingen op elkaar leggen. Die overlappen deels. Dat is de uitvoering van de motie-Beckerman. Dat betekent dat het voor het overige nog niet per se helemaal overlapt. Maar ik denk, als ik dan weer even wegga van de politiek en naar het beleid kijk — daarom noem ik ook steeds het initiatiefvoorstel van de heer Nijboer — dat we dan toch een heel eind in de richting zijn gekomen van datgene wat de heer Kox wenst. Nogmaals, dit is het laatste debat voor de verkiezingen van morgen. Ik denk dat ik nog wel vaker demissionair in deze Kamer terug zal komen. Ik zou het mooi vinden dat we op dat moment wel kunnen constateren dat we elkaar in hoge mate genaderd zijn. Ik koester dat in ieder geval.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Over de compensatie heb ik denk ik ook al een en ander gezegd. Het klopt dus inderdaad: de dekking daarvan vinden we in de BIK. Die gaat volgend jaar in. Dan krijg je eerst de BIK en vervolgens de envelop bestemd voor toekomstige lastenverlichtingen voor bedrijven om de huurbevriezing dus structureel te dekken, want het gaat natuurlijk over een structurele reeks.

Over structureel gesproken, de heer Crone vroeg ook: is dit een structurele maatregel in de zin dat er dan niet een inhaalhuurverhoging achteraan kan komen? Ik doe het als volgt: ik zet vanaf 1 juli tot en met 30 juni volgend jaar per ministeriële regeling de huurverhoging over de hele breedte op nul. Dat betekent dat niemand van de huurders, ook de studenten, in de sociale sector een huurverhoging krijgt. Na deze huurbevriezing van één jaar mag de huur inderdaad weer verhoogd worden met de jaarlijkse huurverhoging binnen de ruimte die wordt vastgesteld in de ministeriële regeling voor volgend jaar. Zo zit het wat mij betreft in elkaar. Het is wat mij betreft dus een eenmalige bevriezing, maar die werkt door. Dat zou je normaal gesproken verwachten. Dat was wat ik over de huurbevriezing wilde zeggen.

Dan ga ik over tot het laatste onderdeel: overig. Om te beginnen is er de vraag van de heer Kox — anderen hebben daar ook over gesproken: worden tijdelijke contracten nou de norm? Dat is een punt waar ook in de Tweede Kamer aandacht voor is, ook van de partij van de heer Kox en de Partij van de Arbeid. Ik geloof dat de heer Crone daar ook iets over heeft gezegd. De heer Crone vroeg hoe het met dat wetsvoorstel uitpakt. Ik ga daar graag op in. Ook hierover is bij de behandeling van de evaluatie van de Woningwet in de Tweede Kamer een amendement ingediend. Dat amendement is aangenomen. Wij komen in deze Kamer nog te spreken over de aanpassing van de Woning-

wet. Het amendement waarnaar werd verwezen zonet heb ik in de Tweede Kamer ontraden, maar dat is wel aangenomen. Ik bedoel, zo gaat dat. We moeten natuurlijk een net proces doorlopen, maar ik kan me heel goed voorstellen dat daar vanuit deze Kamer aandacht voor zal worden gevraagd.

Om even heel precies te zijn, de heer Crone vroeg vooruitlopend op het debat dat we ongetwijfeld nog krijgen, hoe dat dan werkt. In het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet is voorzien in de inwerkingtreding per onderdeel. We zullen het afwachten. Ik geloof dat u binnenkort een procedurevergadering hebt. Ik stel voor dat als we het wetsvoorstel behandelen, we nog op dit punt terugkomen.

**De heer Crone (PvdA):**

Maar ik had ook nog een wat politieker oordeel van u gevraagd, onder meer over de motie-Kox, die nu dus wordt overgenomen via die brief. De coalitie, de VVD — ik zal het nu breed zeggen — heeft u laten vallen, want Koerhuis doet hier iets in strijd met de verkiezingsprogramma's van CDA, D66 en ChristenUnie. Dat zijn allemaal wonderlijke politieke bewegingen, die ik u dus zeker niet aanreken, want u heeft dit amendement ontraden. Maar dat moet toch wat met u doen? U probeert uw best te doen. Ik heb u al geprezen voor de finish die u hier in positieve zin maakt, de slotsprint, maar ik wil graag een politiek oordeel van u horen.

**Minister Ollongren:**

Ik probeer in alle omstandigheden toch te doen wat kan en verstandig is. Het kabinet is demissionair geworden. Op het moment dat een kabinet demissionair wordt, ontvalt de min of meer verplichtende samenwerking in coalitieverband. Strikt genomen is er geen coalitie meer vanaf dat moment. Maar er is natuurlijk nog wel de verantwoordelijkheid die het kabinet heeft voor allerlei zaken, als de Kamer tenminste die ruimte geeft en ze niet controversieel heeft verklaard. Dan probeer je te doen wat verstandig is, maar daarbij moet je natuurlijk accepteren dat fracties een bepaalde politieke ruimte nemen.

**De heer Crone (PvdA):**

Ik hoop dat we in tweede termijn in ieder geval van CDA, ChristenUnie en D66 horen waarom ze voor de verkiezingen al dingen weggeven uit hun verkiezingsprogramma. We zijn tegenwoordig gewend dat dat de dag na de verkiezingen gebeurt, maar dit is toch wel bijzonder. Daarmee is de minister natuurlijk in de problemen gebracht. U was niet meer gebonden aan het regeerakkoord, maar het stond ook helemaal niet in het regeerakkoord. Ik heb het nagezocht. Er stond niks in het regeerakkoord over vrije huren enzovoorts. U bent nu in uw hemd gezet, want u had gezegd "ik ontraad het" en er zou nog een evaluatie komen. Minister Blok, die ik nog even in de wandelgangen heb aangesproken omdat hij hier net dat debat had voor Buitenlandse Zaken, wist het nog precies: nee, dat tijdelijke met die huren was voor specifieke groepen. Ik zou u dus toch willen vragen om in de voorbereiding van de wetsbehandeling — dat moet procedureel dan maar zo zijn — op tijd die evaluatie te doen en ervoor te zorgen dat als die er is, duidelijk wordt of dit alleen is voor specifieke doelgroepen, studenten in

kantoren of wat dan ook, of dat het een generieke uitholling van het vaste huurrecht is geworden.

**Minister Ollongren:**

De heer Crone vraagt nu deels via mij iets aan fracties. Dat horen we straks wel in de tweede termijn. Nogmaals, ik heb het ontraden; volgens mij ben ik daarin consistent geweest. Maar uiteindelijk moet ik de uitkomst ook wel accepteren.

**De voorzitter:**

Een laatste maal, meneer Crone.

**De heer Crone (PvdA):**

Verwacht u dat de evaluatie die u heeft aangekondigd — dat is logisch — ook tijdig klaar is? Dat is ook een kwestie van onderzoekswerk, dus misschien kan het niet, maar ik zou de wetsbehandeling het liefst opschorten totdat we die evaluatie hebben. Dat is namelijk onze taak: zorgvuldige wetgeving op basis van feiten.

**Minister Ollongren:**

Zorgvuldige wetgeving houdt ook in dat u kijkt naar wat hier in deze Kamer is geland. Of u zich in voldoende mate geïnformeerd acht, kunt u natuurlijk altijd aangeven. Maar ik hoop wel dat we snel met de Kamer over dit wetsvoorstel kunnen spreken. Het lijkt me ook goed om dan dat debat met elkaar te voeren op basis van alle vragen die van uw kant worden gesteld en de gegevens die ik heb. Daar hoop ik ook heel erg op.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**Minister Ollongren:**

De heer Crone, de heer Pijlman en anderen hebben wat vragen gesteld over het puntenstelsel. Er werd ook gerefereerd aan een motie van het lid Van Eijs, die vraagt om onderzoek naar mogelijke vormen van huurprijsregeling in de vrije sector. Ik hoor natuurlijk iedereen die vraagt om regulerende maatregelen om de bestaande voorraad middenhuurwoningen betaalbaar te houden door onder andere de aanvangshuurprijs te reguleren. Dan gaat het vaak over het woningwaarderingstelsel en de vraag of je dat zou kunnen doortrekken. Ik heb steeds gezegd dat je dan altijd moet kijken of het niet ten koste gaat van de investeringsbereidheid in de woningbouw. Of dit soort maatregelen zou moeten worden genomen, of je bijvoorbeeld de liberalisatiegrens zou willen verhogen, is natuurlijk bij uitstek een politieke vraag. Ik zei net al: dit is een demissionair kabinet. Morgen zijn de verkiezingen, of die zijn eigenlijk al gaande. Ik denk dat dit ook echt een opgave is voor een formatietafel en een volgend kabinet. Het is wel zo dat ik de motie-Van Eijs uitvoer. Ik breng de opties en de gevolgen van verschillende mogelijkheden wat betreft huurprijsregulering in kaart. Ik zal ook aandacht besteden aan de balans tussen de belangen van huurders aan de ene kant en de investeringsbereidheid voor de woningbouw aan de andere kant. Dit onderzoek moet in ieder geval voor de zomer worden afgerond. Ik zal beide Kamers informeren over de voortgang.

GroenLinks en de Partij van de Arbeid vroegen naar het wetsvoorstel opkoopbescherming en de verhuurdervingning. Misschien heeft u gezien dat bij de behandeling van de wijziging van de Woningwet ook een amendement is aangenomen om die opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit amendement neemt de regelgeving over van het wetsvoorstel dat ik in consultatie heb gegeven, en heeft dat wetsvoorstel eigenlijk ingehaald. De Tweede Kamer is hier heel voortvarend geweest en heeft dit bij amendement in dit wetsvoorstel gefietst. Dat gaat daarmee dus ook iets versneld worden. Dat is eigenlijk goed nieuws.

Er werd ook een vraag gesteld over het tegengaan van malafide verhuur. We hebben pilots gedaan in de grote steden om die malafide praktijken, die huisjesmelkers et cetera te beperken. Volgens mij zei de heer Pijlman dat Groningen een goed voorbeeld is. Dat klopt helemaal. Verschillende aspecten die raken aan een verhuurdervingning, maken daar ook deel van uit. Het wetsvoorstel dat daarop ziet, is nu in voorbereiding en zou rond de zomer in consultatie kunnen worden gebracht.

Voorzitter. Ik kom op de vraag van de heer Van Hattem over het bij voorrang toewijzen aan asielzoekers. Ik heb veel gesprekken over het huisvesten van statushouders met mijn collega van JenV, met de VNG en met de gemeenten, evenals trouwens met het IPO en de provincies. Tijdige huisvesting van statushouders is natuurlijk in ons aller belang, want dat zorgt voor snellere integratie, voor participatie en dus ook voor een bijdrage aan onze samenleving. De gemeenten zoeken vooral in samenwerking met de corporaties naar een oplossing voor statushouders, maar ook voor andere doelgroepen. Er zijn ook andere doelgroepen waarmee ze aan de slag moeten. Denk bijvoorbeeld aan de daklozen. Die verplichte urgentiestatus bestaat inderdaad niet meer; die is al in 2017 uit de Huisvestingswet gehaald. Gemeenten hebben er in hoge mate zelf de hand in hoe ze dat precies willen doen; het wordt echt lokaal bepaald. Maar ja, ze moeten wel helpen. We moeten er samen voor zorgen dat de vergunninghouders kunnen worden gehuisvest. Dat heeft er in de praktijk toe geleid dat, ook al hoeft het wettelijk niet meer, de meeste gemeenten er toch voor kiezen om het wel te doen, dus om de statushouders als een voorrangscategorie te beschouwen. Dat is hun recht en hun keus.

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

Ik hoor de minister zeggen: het is hun recht om dat als gemeente te doen. Maar ik hoorde de minister-president van het kabinet waarvan deze minister deel uitmaakt, van de week richting de gemeentes zeggen dat hij daarvan af wil. Nu vraag ik de minister: is dit voornemen misschien ook al in het kabinet besproken en ziet de minister daar ook mogelijkheden toe? We zitten met die Huisvestingswet, die de gemeenten oplegt, dwingt om al die statushouders te huisvesten. Ziet de minister mogelijkheden om daarvan af te komen? De manier waarop we nu alle asielzoekers moeten herverdelen over de gemeentes, is een onhoudbaar model. Dat moet gewoon stoppen. Sterker nog, wat betreft de PVV stoppen we helemaal met de asielopvang. Maar als de minister-president zo'n beleidsvoornemen uit, hoe is dat dan binnen het kabinet geland?

**Minister Ollongren:**

Ik denk zomaar dat de minister-president sprak in zijn hoedanigheid van lijsttrekker. Daar heb ik als lid van het kabinet natuurlijk verder niets mee te maken. De heer Van Hattem komt vaak terug op dit onderwerp. In de praktijk werk ik uitstekend samen met mevrouw Broekers-Knol, ook lid van de VVD, om samen met de gemeenten en de provincies hier oplossingen voor te vinden. En zoals ik al zei, de gemeenten kiezen er massaal voor om deze groep wel als voorrangscategorie te behandelen.

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

Dan is het inderdaad duidelijk. Dan was het obligate verkiezingspraat van de minister-president zo vlak voor de verkiezingen. Na de verkiezingen horen we er waarschijnlijk niks meer over. Misschien dat zijn VVD-collega hier er dan nog wel iets anders over denkt, maar dat zal wel niet. Ik hoor van de minister: de gemeentes kiezen er zelf voor. Nee, die gemeentes kiezen er niet voor, want dit wordt hun gewoon opgelegd via de Huisvestingswet. We merken nu gewoon dat de wachtlijsten steeds langer worden, dat Nederlandse huurders steeds langer op de wachtlijst moeten staan en ...

**De voorzitter:**

Wat is uw vraag?

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

... dat er steeds minder huizen beschikbaar zijn. Wanneer kunnen we van de minister eens actie verwachten waardoor voor de Nederlandse huurders huizen beschikbaar komen in plaats van voor die statushouders, die nu toch via de gemeentes elke keer weer die voorrangspositie krijgen?

**Minister Ollongren:**

Er is straks nog een verkiezingsdebat. Dus we kunnen even kijken of het daar nog aan bod komt. Er is een tekort aan woningen. Dat treft heel veel mensen. Daar gaat het debat vandaag ook over. Er zijn tal van mensen die niet een bij hen passende woning kunnen vinden. Er zijn mensen die helemaal geen woning hebben. Er zijn mensen die status hebben — als we het hebben over de vluchtelingen en de asielzoekers — maar die niet uit de asielopvang kunnen komen, omdat er geen plek voor hen is. Kortom, er is een tekort. We moeten dat proberen op te lossen. Gemeenten mogen kiezen hoe ze dat doen. Het moet niet meer van de wet en toch is het voor de meeste gemeenten blijkbaar het meest praktisch en voor de hand liggend om dat wel te doen zoals ze dat doen met de voorrangstatus.

**De voorzitter:**

Nee, meneer Van Hattem, u gaat geen ander antwoord krijgen. U heeft het twee keer geprobeerd. Vervolgt u uw betoog.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik was bezig met de categorie overig, dus ik ga nu van de statushouders naar de hypotheekrenteaftrek. Er zit dus geen logica achter, maar er zijn wel vragen over

gesteld door GroenLinks en de OSF. Over de effecten die de maatregelen hebben, zijn ook vragen gesteld.

De woningprijzen stijgen. Dat is evident. Dat is duidelijk. Waar komt dat nou door? Nou, grotendeels door lage rente. Mensen kunnen meer lenen voor hun woning. Dat heeft een prijsopdrijvend effect. Het komt natuurlijk ook door het tekort aan woningen. Dat zorgt ook voor stijgende woningprijzen. Dat leidt tot verschil tussen de mensen die het kunnen betalen en de mensen die dat niet kunnen betalen. Die hoge prijsstijgingen zijn ongewenst. De fiscaal gunstige behandeling van de eigen woning heeft op zichzelf ook een prijsopdrijvend effect, maar daar staat de afbouw van de hypotheekrenteaftrek tegenover; die heeft weer een prijsdrukkend effect. Maar tegelijkertijd zien we door die hele lage rente wat de realiteit is. Kortom, het werkt dus verschillende kanten op, maar per saldo zijn er op dit moment meer zaken die leiden tot hogere prijzen dan het omgekeerde.

**De heer Van der Linden (Fractie-Nanninga):**

Ik wil het niet te flauw maken, maar de minister geeft zo duidelijk aan dat er twee oorzaken zijn voor die prijsstijging, namelijk het tekort en de lage rente. Ik neem aan dat ze het er ook mee eens is dat het peperdure klimaatbeleid daar toch ook toehoort. De gasloze woningen voor nieuwbouw zorgen ook voor een opdrijvend prijseffect.

**Minister Ollongren:**

Er is inderdaad helemaal in het begin van deze kabinetsperiode door de Kamer besloten dat nieuwbouw gasloos moest worden gebouwd. Dat kan inderdaad ook een rol spelen bij de nieuwbouw. Maar ook daar is het weer een combinatie in de krapte in de hele bouwmarkt die meespeelt. Maar ik geef toe dat het zeker ook heeft meegespeeld. Hetzelfde geldt natuurlijk voor het effect van de stikstofproblematiek, waardoor er minder vergunningen zijn afgegeven, waardoor er ook weer minder gebouwd werd. Dat leidt ook op zichzelf tot nog meer tekorten en een prijsopdrijvend effect. Dus inderdaad zijn dat factoren die meespelen.

Dan zei de heer Raven van de OSF volgens mij dat het niet allemaal in de Randstad moet, dat er toch ook heel veel andere plekken in Nederland zijn met veel mogelijkheden en dat dat ook goed zou zijn voor de leefbaarheid. Ik denk dat dat klopt. Als je kijkt waar de behoefte bestaat, is dat natuurlijk in de stedelijke gebieden. Overigens bestaat die behoefte niet alleen in stedelijke gebieden in de Randstad, want Zwolle is ook een stedelijk gebied waar een grote woonbehoefte is. Arnhem, Nijmegen, Groningen idem dito. We proberen vooral te kijken naar regio's waar we veel nieuwe woningen kunnen realiseren. Zo heb ik ook de woondeals gesloten. We doen bijvoorbeeld ook de regio-deals met Parkstad Limburg en met Zuidoost-Drenthe. We kijken dus wel degelijk naar het hele land, en we kijken ook nog eens naar de krimpgebieden. Bij het volkshuisvestingsfonds zoals we dat nu aan het inrichten zijn, met die 450 miljoen, gaat het nadrukkelijk ook over de grens- en de krimpregio's en over de herstructurering van woningen in de meest kwetsbare gebieden in onze gemeenten. Ik ben het dus zeer met hem eens dat we dat heel breed moeten willen aanpakken.

**De heer Raven (OSF):**

Dank u wel voor het antwoord. Ik heb aan de hand van Datawonen en de gegevens die uit de sheets naar voren kwamen, geconstateerd dat voor Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht alleen al 0,5 miljoen woningen in de plancapaciteit staan. Als we het over het miljoen hebben voor de komende tien jaar, is dat 50%. Dat is dus niet echt in evenwicht met de rest van Nederland. U suggereert dat er ook op andere plekken best wel gebouwd wordt, maar wij hebben het voorstel gedaan om ook eens te kijken naar de leefgemeenschappen en met name de kernen, de dorpen. Daar ligt toch vaak een bouwstop op. Zou je daar niet 5% of 10% aan kunnen toevoegen? Dan heb je een grotere verdeling en dan wordt de Randstad eigenlijk ontlast, terwijl je nu een plancapaciteit ziet van 500.000 woningen voor de komende tien jaar.

**Minister Ollongren:**

Wij moeten voor de komende tien jaar zo veel bouwen. Voor de komende tien jaar praten we eigenlijk over een miljoen extra woningen. Natuurlijk, de echt grote aantallen zullen ook in de Randstad worden gerealiseerd. Dat zie je nu ook al. Door de schaal van bijvoorbeeld Rotterdam, Amsterdam en Den Haag kunnen daar veel nieuwe woningen worden bijgebouwd. Per saldo zal een groot deel daarvan dus ook hier worden gerealiseerd. Maar er zal ook een groot deel worden gerealiseerd in de regio. Dat zijn de steden en de regio's die ik net noemde, en er zijn er meer waarvan ik weet dat ze hele ambitieuze plannen hebben. Ik ben zeker bereid en geïnteresseerd om in de gesprekken die ik voer, en die hopelijk ook mijn opvolger voert als er op die manier verder over zal worden gesproken, naar dit soort mogelijkheden te kijken. We willen natuurlijk wel dat de plancapaciteit die er inmiddels overal is, omgezet wordt in daadwerkelijke projecten en woningbouw. Ik vind de suggestie dus goed. Dit zal onderdeel zijn van de gesprekken die ik heb met alle regio's.

**De heer Raven (OSF):**

Ik zou nog eens willen wijzen op het onderzoek dat door de Universiteit Maastricht en het RIVM is gedaan naar de leefbaarheidsaspecten van de Randstad. Daaruit is gebleken dat dit een van de moeilijke gebieden in Europa is. Als je het hebt over "grenzen dicht", dan zou je ook kunnen zeggen dat we in de toekomst een grens om de Randstad moeten zetten om dat gebied te sparen, omdat we leefbaarheid en gezondheid bovenaan zouden moeten hebben staan. Met het extra belasten van een gebied, zoals dat nu in de planning zit, zie je dat er eigenlijk een controversie is. We zouden meer moeten verdelen. Ik zou graag van de minister horen dat ze daar wat meer op inzet.

**Minister Ollongren:**

Er zijn volgens mij ook mensen die vinden dat we de leefbaarheid van andere delen van Nederland in de gaten moeten blijven houden. Ik ben ook verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening via de Nationale Omgevingsvisie. In de uitwerking daarvan doen we nu eigenlijk veel meer aan planning en ruimtelijke ordening dan we jarenlang hebben gedaan in Nederland. Dan gaat het inderdaad over wonen, maar ook over bereikbaarheid, de energietransitie en ook precies over het punt dat de heer Raven maakt over de leefbaarheid van het hele land, en over wat je daar wel

of niet voor moet doen. Het grijpt helemaal in elkaar. Ik snap het punt, maar ik denk dat je het niet zo kunt versimpelen door te stellen dat niet in de Randstad bouwen en wel ergens anders per definitie ten gunste komt aan de leefbaarheid. Ik denk namelijk dat dit met nog heel veel meer factoren te maken heeft, bijvoorbeeld bereikbaarheid en de wensen van mensen zelf. Want waar willen mensen eigenlijk wonen? We weten niet of deze coronacrisis, het thuiswerken en alle manieren die we nu hebben om toch productief te zijn zonder naar het werk te hoeven — als je dat type werk hebt — kansen bieden voor hetgeen de heer Raven zegt. Ik vind het dus verstandig om er rekening mee te houden, maar ik denk niet dat het alleen op de tekentafel kan gebeuren.

**De voorzitter:**

Laatste keer, meneer Raven.

**De heer Raven (OSF):**

Ik heb ook nog een vraag gesteld over het benutten. Dat gaat over leegstand. Die is fors in de woningbouw, maar ik zie in uw brief van 21 februari jongstleden niet terug dat daar rekening mee gehouden wordt.

**Minister Ollongren:**

Dat klopt. Die vraag heeft u gesteld en het antwoord daarop heb ik, geheel per ongeluk, niet voorbereid. Daar kom ik in tweede termijn zeker op terug.

De heer Kox keek alvast vooruit naar een nieuw kabinet en wellicht een nieuwe minister van Volkshuisvesting. Ik geloof dat hij het zelfs over een nieuw ministerie had. Dat laatste is niet aan mij. Dat moet men in de formatie en het nieuwe kabinet maar uitmaken. Volgens mij moeten we ons vooral richten op zorgen dat er gebouwd wordt, en dan niet een nieuw ministerie, maar gewoon woningen. Dat is denk ik wat nodig is. Het is een grote opgave: bijna een miljoen woningen in de komende tien jaar. Volgens mij heb ik wel het een en ander klaargezet. We weten dat het werken met de Woningbouwimpuls heel goed werkt. Het Volkshuisvestingsfonds voor de herstructurering is denk ik ook een goede stap. De regie vanuit het Rijk samen met de andere overheden en andere partijen om meer grip te krijgen op het daadwerkelijk realiseren van de plannen is in ieder geval wat ik kan meegeven aan een volgend kabinet en een volgende minister. Maar wat diegene voor titel krijgt en hoe diegene precies wordt ondersteund, is niet aan mij. Ik laat het in ieder geval zo achter dat er wat mij betreft een vliegende start kan worden gemaakt.

De heer Pijlman vroeg naar de Woningbouwimpuls en de verdeling tussen de wat goedkopere woningen, middenhuur en koop. Ik heb een kleine maand geleden de tweede tranche van de Woningbouwimpuls bekendgemaakt. Dat is een bijdrage van 266 miljoen. Dat gaat over 30 projecten, bijna 45.000 woningen, waarvan 67% in de categorie betaalbaar. We evalueren dit nu en dan gaan we op weg naar een derde tranche. Ik hoop beide Kamers nog deze maand te kunnen informeren over de uitkomst van de evaluatie. Het zou mooi zijn als we lessen kunnen trekken uit de tweede tranche en dan zo snel mogelijk kunnen overgaan tot de volgende, zodat er flink doorgebouwd kan worden.

De heer Pijlman vroeg ook naar de verhuurderheffing en hoe we daarmee zouden kunnen omgaan. Dat is echt iets voor het volgende kabinet. Ik heb natuurlijk wel geprobeerd om ook hier zo veel mogelijk dingen klaar te leggen. Ik zal de Kamer binnenkort ook nog informeren over de mogelijkheden om opgaven en middelen weer in balans te brengen. Wij weten gewoon dat de woningbouwcorporaties voor een hele grote opgave staan. We weten dat ze op de langere termijn geen investeringscapaciteit meer hebben met de verhuurderheffing, dus dat die uitgehold wordt. Ik denk dat daar aan de formatietafel wel een knoop over moet worden doorgehakt, maar het is niet meer aan mij om dat te doen.

De heer Van Rooijen vroeg wat corporaties in de middenhuur kunnen doen voor huishoudens wier inkomen stijgt. De corporaties hebben wel nog veel geld in het niet-DAEB-gedeelte. Dat kan natuurlijk gebruikt worden om te bouwen voor de lage middeninkomens; huurwoningen dus voor mensen met die inkomens. Als dat lukt, bevordert dat natuurlijk ook weer de doorstroming. Dat zou een goede zaak zijn. Daarom ben ik blij dat we de marktverkenning buiten werking kunnen stellen, in ieder geval voor drie jaar. Dat is weer onderdeel van de wijziging van de Woningwet die wij hier hopelijk binnenkort gaan bespreken.

De huurverlaging voor huurders van ... Sorry, die heb ik al gehad. Die ben ik al aan het uitvoeren. Nee, ik bedoelde de motie-Beckerman over het onderzoek van het Nibud. Ik heb eigenlijk al gezegd dat we verder willen onderzoeken hoe de financiële positie van huurders er uitziet. Dat was hier ook al gevraagd door de heer Crone. Die motie-Beckerman stelt die vraag eigenlijk ook. We gaan dat dus doen en ook dat zal rond de zomer klaar zijn. Dan kan ik beide Kamers daarover informeren. Dat komt dus terug.

Tot slot. Mevrouw De Boer vroeg naar de regeling en maximering van het aandeel punten van de WOZ-waarde en de beoogde datum van inwerkingtreding. De algemene maatregel van bestuur waarmee dit wordt bepaald, hangt voor bij beide Kamers. De inwerkingtreding is dus afhankelijk van de behandeling in beide Kamers, maar ik zou willen dat die per 1 oktober in kan gaan. De woningbouwcorporaties hebben mij ook laten weten dat dat voor hen werkbaar zou zijn.

Voorzitter. Hiermee heb ik hopelijk alle vragen beantwoord die de Kamer aan mij heeft gesteld.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan wij door naar de tweede termijn van de kant van de Kamer. Als eerste geef ik het woord aan mevrouw De Boer. Een klein momentje. Ik moet de klok instellen en dat lukt nog niet. Ik geef u gewoon alvast het woord.

□

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Voorzitter. Dank. Ik heb nu ook geluid. Fijn dat dat laatste antwoord nog kwam, want dat kan ik nu afkruisen op mijn lijstje van nog niet beantwoorde vragen. Ook dank voor het antwoord over de inkomensgrens en hoe het nou precies zit met wat er in de wet wordt geregeld en wat er in de ministeriële regeling wordt geregeld. Ik heb het nagezocht en ik had die twee inkomensgrensregelingen inderdaad

door elkaar gehaald. Wat dat betreft zijn we ook gerustgesteld dat het goed is geregeld, dus dat het voor de singles inderdaad niet verhoogd gaat worden.

Ik kan wel zeggen dat onze vragen bevredigend zijn beantwoord. Ik moet ook zeggen dat ik de toon van het debat en wat er aan zit te komen, dus hoe iedereen in de wedstrijd zit, heel prettig vind. Wat dat betreft: wat het laatst komt, is het best. Laten we het maar zo zeggen. Maar ik wil, met de heer Nijboer, ook nog wel een keer onderschrijven dat het nog steeds nodig is en blijft om structureel te werken aan de verbetering van de betaalbaarheid van de sociale huur en de middenhuur. Naast het bouwen, bouwen, bouwen in die sectoren, gaat het wat ons betreft ook om het afschaffen van de verhuurderheffing, het mogelijk maken van verhuurvergunningen, opkoopbescherming, het reguleren van toeristische verhuur, de maximering van het aandeel van de WOZ-waarde en dus ook het doortrekken van het puntenstelsel.

Ik ben blij dat de minister heeft toegezegd om in elk geval te zorgen dat het onderzoek, waar de Tweede Kamer naar aanleiding van de motie-Van Eijs om heeft gevraagd, er voor de zomer ligt en die stappen te gaan zetten. Ik heb haar ook horen zeggen: ik laat het zo achter dat er een vliegende start kan worden gemaakt. Ik geloof dat dat ging over de bouwopgave. Maar ik hoop dat de minister dat wil doortrekken naar al deze dossiers. Ik hoop ook dat het in elk geval klaarligt, ook als er dossiers zijn waarop er nu geen wetgeving meer ingevoerd kan worden, zodat die vliegende start door een volgend kabinet gemaakt kan worden. Ik denk dat die ruimte voor deze Kamer genomen moet worden. We kunnen niet een halfjaar verliezen waarin er geformeerd moet worden.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem heeft een vraag voor u.

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

Ik hoor mevrouw De Boer van GroenLinks spreken over het reguleren van toeristische verhuur. Misschien andersom beredeneerd: ziet GroenLinks ook kansen in het verruimen van de mogelijkheid om permanent te wonen op recreatieparken? Dat kan natuurlijk ook wat meer lucht geven aan de woonsector in Nederland.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Dat is wel een heel ander debat, meneer Van Hattem. Dat wil ik graag een andere keer met u voeren. Wij zien daar zeer beperkte kansen voor. Dat hangt er helemaal van af waar het is. Maar wij zien dat in elk geval niet als dé oplossing voor het woonprobleem.

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

Dat is jammer, want als PVV zien wij daar wel degelijk kansen. Op zo'n park kunnen meteen honderden huizen beschikbaar komen, die nu vaak naar arbeidsmigranten gaan. Daar kunnen Nederlanders ook prima met veel plezier wonen. Daar liggen dus ook kansen om het woningvraagstuk in ieder geval op te kunnen lossen. Jammer dat GroenLinks daar niet in mee wil gaan.

**De voorzitter:**

Mevrouw De Boer, uw tijd was om.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ja.

**De voorzitter:**

Dan geef ik nu het woord aan de heer Kox.

□

**De heer Kox (SP):**

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Het ziet er goed uit. Alle begin in dit soort dingen is moeilijk. Ik weet nog dat ik een keertje moest invallen in de grote zaal. Ik snapte helemaal niks van die knoppen, dus wat dat betreft maakt onze nieuwe ondervoorzitter, onze eerste Ondervoorzitter, grote stappen, meneer Van der Linden.

Voorzitter. Collega De Boer zei: laten we vooral vaststellen dat er structureel gewerkt moet worden aan het betaalbaar maken van huurwoningen in dit land. Dat is het grote probleem, waar we het denk ik allemaal over eens zijn. Hoe je ook over onderzoeken denkt, als het Nibud vaststelt dat pakweg een op de vier huurders op de een of andere manier financieel klem zit, dan hebben we een probleem. Als we zo veel woningen tekortkomen, waardoor de prijzen alsmaar oplopen, hebben we met z'n allen een probleem. Het is aan ons allen om daar een oplossing voor te vinden. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan, zeg ik er ook nog bij. Ik waardeer de pogingen van de minister om de zaken alvast in gang te zetten, zoals ze zei. Haar opvolger hoeft niet vanaf scratch te beginnen, maar zal hoe dan ook een grote taak hebben. Volkshuisvesting is namelijk toch weer een van de hoogste prioriteiten geworden op de politieke agenda, en dat is goed.

Voorzitter. Om te beginnen richt ik me tot onze collega Nijboer, die ons vertelde dat hij tot de vrolijke kant van de Partij van de Arbeid hoort. Ik wist wel dat er daar ook eentje van moest zijn, van de vrolijke kant. Maar hij is ook van de effectieve kant van de Partij van de Arbeid. Hij is bekend als een gedreven woordvoerder, onder andere op het gebied van de volkshuisvesting, maar ook op veel meer terreinen. En hij heeft het toch maar geklaard om een wetsvoorstel aangenomen te krijgen in de Tweede Kamer, waarbij hij ons eerlijk heeft verteld dat hij niet alles heeft gekregen wat hij wilde, maar dat dit haalbaar was. Hij heeft ook de steun van de minister gekregen. Ik kan zeggen: hij zal ook de steun van onze fractie in deze Kamer krijgen. Het moet sterk zijn als er hier nog fracties zijn die tegen dit wetsvoorstel gaan stemmen, maar dat zien we volgende week.

De minister heeft gezegd dat ze het wetsvoorstel van harte steunt. Ik vind dat winst. Aanvankelijk had ze een ander voorstel. Ik vind het dapper als de minister en de regering ook durven zeggen: dit voorstel is onder deze omstandigheden beter en ook politiek verstandiger; laten we dit maar doen.

Ik heb al gezegd dat ik minder vrolijk ben over de twee wetsvoorstellen die de minister vandaag bij ons op tafel legt. We krijgen nog de uitwerking van de motie-Terpstra.

We zullen zien hoe het staat met de wet op de tijdelijke huurkorting en de inhaal huurverhoging, maar ik vind dat niet een prachtstuk van een wetsvoorstel. We zullen volgende week zeggen hoe onze fractie daarover gaat stemmen.

Over de inkomensgrenzen met betrekking tot de toegang tot de corporatiewoningen, zegt de minister: dit is het maximale wat ik kan doen als ik rekening houd met de regels van de Europese Unie. Tegelijkertijd ligt er een uitspraak van de Raad van State die zegt: waar zijn de alternatieven voor de groep die er nu net boven zit? Als er geen alternatieven zijn, mogen ze bij corporaties op de lijst komen te staan. We komen daar nog verder over te praten, ook als het onderzoek van het Nibud is gedaan. Ook hierover zal mijn fractie praten. We beslissen volgende week wat we stemmen.

Tot slot, voorzitter. Negen maanden geleden diende ik hier een motie in waarin het huurbeleid van de minister werd afgekeurd, omdat een dringende wens van deze Kamer niet door de minister werd ingevuld tot tevredenheid van deze Kamer. Dat was niet goed voor de verhoudingen tussen regering en parlement. Een motie waarin beleid wordt afgekeurd hoort niet tot de standaardactiviteiten van deze Kamer. Deze Kamer vond het nodig. Het was een motie waarin niet alleen het huurbeleid werd afgekeurd, maar ook een opdracht werd gegeven om alsnog te doen wat deze Kamer wilde op enigerlei wijze. We gaven de minister daarin vrijheid en zeiden: de minister moet niet aftreden maar optreden. De minister beloofde om op haar manier invulling te gaan geven aan die motie. Dat heeft ze stap voor stap gedaan. Zoals collega Crone zei: de finish ziet er goed uit.

Als de minister straks haar portefeuille overdraagt aan een opvolger, zal die vragen: mevrouw de minister, zit er nog iets in de kast dat ik moet weten? Dan moet de minister zeggen: ja, er ligt nog steeds een motie van de Eerste Kamer die zegt dat er een tijdelijke huurstop moet zijn voor de sociale sector, die ik heb gerealiseerd, maar ook voor de vrije sector, die nog gerealiseerd moet worden; dat blijft overeind. Als de opvolger vraagt of de motie van afkeuring er ook nog in zit, is mijn mening — andere fracties die er destijds voor gestemd hebben, moeten dat zelf maar zeggen — dat de motie van afkeuring nu van tafel is. De minister heeft op haar manier invulling gegeven aan een brede wens van deze Kamer. Er is een stop gekomen in de sociale sector. Er is, dankzij collega Nijboer, in ieder geval een ingrijpende beperking gekomen bij huurverhogingen in de vrije sector. Er zijn nog een aantal andere maatregelen genomen. Om nu nog te zeggen dat dit beleid nog steeds wordt afgekeurd, zou niet fair zijn. Als deze Kamer hard is door beleid af te keuren, moet ze ook consequent zijn en zeggen: op het moment dat de minister in belangrijke mate tegemoet is gekomen aan de wensen van de Kamer, kan de motie van afkeuring naar het archief en het museum toe. Maar nogmaals, mevrouw de minister: dat is de mening van de SP-fractie.

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

Ik dank de heer Kox voor al zijn inzet op dit dossier. Daar ben ik hem erkentelijk voor. Maar voordat hij deze motie van afkeuring definitief wil prullemanderen als dit beleid zo wordt uitgevoerd: als de huren straks met de inhaalhuren alsnog verhoogd worden, betekent dit dat de motie van

afkeuring nog steeds in de prullenbak kan blijven? Of moeten we er duidelijkheid over krijgen dat die huurstijgingen ook voor de iets langere termijn buiten beeld blijven?

**De heer Kox (SP):**

Ik stelde niet voor om de motie in de prullenbak te doen. Ik denk eerder dat die ingelijst moet worden, want het is een vrij bijzondere motie in deze Kamer. Er moest 145 jaar voorbijgaan vooraleer we de voorganger daarvan vinden. De vraag is niet of de minister alles doet wat mijn fractie of deze Kamer wil. De vraag is of de minister in redelijkheid tegemoet is gekomen aan de motie die we toen met een grote meerderheid hebben gesteund. Ik vind dat dit nu gezegd kan worden. We hadden kort daarvoor de motie over kinderarmoede. Daar hebben we ook drie jaar over gedaan in deze Kamer. De regering had er moeite mee die uit te voeren. Uiteindelijk is mevrouw Van Ark, toen nog staatssecretaris, hiernaartoe gekomen. Toen hebben we met z'n allen geconstateerd: ze doet niet precies wat we willen, maar wat ze gedaan heeft, is goed. Hier hebben we ons zwaarste middel ingezet: een motie van afkeuring. Ik vind dat het dan ook fair is dat als de minister, geholpen door de Kamer en de initiatiefnemer, uiteindelijk redelijk tegemoetkomt aan onze wens ... Dan blijven onze eisen nog wel op tafel liggen, maar de afkeuring kan er dan af. Dat is, denk ik, fair.

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

Ik hoor de heer Kox twee dingen zeggen. Hij zegt: de afkeuring kan eraf. Maar hij wil het toch inlijsten. Als een motie hier eenmaal is aangenomen, dan blijft die inderdaad ingelijst hangen tot in lengte der dagen. Dan kunnen we er over 143 jaar nog steeds naar kijken, of onze opvolgers in ieder geval.

Maar mijn punt betreft het volgende. Hij zegt: die eisen kunnen eraf. Is het voldoende wat er nu ligt, ook met die wet tijdelijke huurkorting? Die heeft eigenlijk ook maar een heel beperkte strekking. De minister is de Kamer inderdaad iets tegemoetgekomen, maar is dit voor de SP echt voldoende? Of krijgen we straks, met mogelijk ook nog al die verduurzamingsmaatregelen, niet een veel forsere huurstijging en moeten we dat niet juist zien te voorkomen?

**De heer Kox (SP):**

Daar gaan we dan over debatteren met deze minister of haar opvolger, maar hier ging het om het feit dat deze Kamer op een specifiek punt, namelijk een tijdelijke huurbeperking, echt iets wilde en de minister zei: ik wil dat echt niet doen. Dat leidde tot het uitspreken van de afkeuring over dat deel van haar beleid. Dat deel van haar beleid is bijgesteld en verbeterd. We hebben nu een huurstop voor 2,3 miljoen huurders. We hebben ook een stevige huurbeperking — laat ik het zo zeggen — dankzij collega Nijboer, voor 1 miljoen huurders in de vrije sector. Daarmee is de minister op redelijke wijze tegemoetgekomen aan de kritiek van deze Kamer. Ik heb destijds ook namens alle indieners gezegd: deze Kamer heeft geen recht van amendement, dus wij zeggen niet hoe het precies moet. De minister gaat over de invulling, maar de invulling moest wel zo zijn dat het paste in wat wij wilden. Over al die andere punten, collega Van Hattem, krijgen wij nog discussies met deze minister of de opvolger. Dan zullen wij nog vaak zeggen of



wij het er, afhankelijk van de regering die er zit, mee eens zijn of niet. Ik wilde alleen daags voor de verkiezingen vaststellen dat als de minister uiteindelijk in redelijke mate tegemoetkomt aan wat deze Kamer heeft gewenst op dat moment, negen maanden geleden, het dan fair is dat deze Kamer zegt: dank u wel, minister, dat is goed gedaan, dus de verhoudingen zijn weer geklaard en de afkeuring kan opgeborgen worden, maar niet vergeten.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem, laatste maal.

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

Ja, kort, voorzitter. Ik vind het eerlijk gezegd nog altijd vrij beperkt. Er is inderdaad wel een stap gezet, maar ik vind het een klein, laat en moeizaam stapje. Dat is ongeacht of die motie daarmee van tafel is of niet, want dat doet staatsrechtelijk ook helemaal niet ter zake. Maar er moeten nog heel wat stappen gezet worden. Ik hoop dat we het daar in ieder geval over eens zijn.

**De heer Kox (SP):**

Een huurbepaling voor 2,3 miljoen mensen en een huurbepaling voor 1 miljoen huurders, bij elkaar dus 3,3 miljoen huurders, inwoners van dit land, met alles wat daar nog bij komt aan familie, zou ik niet willen kwalificeren als "een klein stapje". Dat was het ook niet voor deze Kamer. Daarom hechtten we er zo hevig aan dat de minister uiteindelijk moest gaan doen wat wij wilden. Als ze dat dan doet, dan zeg ik niet: ik blijf halsstarrig bij mijn oude mening. Nee, dan zeg ik: dank u wel, mevrouw de minister, het is goed dat het zo gebeurt, dus laten we vooruitkijken. Dit dossier kan op dat punt afgesloten worden, maar er komen nog heel veel andere onderdelen waarover we zullen moeten discussiëren.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik nu het woord geven aan de heer Van Rooijen van de fractie van 50PLUS.



**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Voorzitter. De avondklok is alweer ingegaan, voor deze woordvoerder vanavond voor de vierde keer sinds begin januari, acht weken geleden. Wie had dat kunnen denken.

In de eerste plaats kom ik op het initiatiefvoorstel van de heer Nijboer. Ik zei bijna "collega" Nijboer. De tijden vervliegen, maar gaan niet helemaal voorbij. Wij steunen zijn initiatiefvoorstel van harte en vinden het overigens bijzonder — zoals ook gememoreerd is — dat de minister dit initiatief steunt. Dat gebeurt niet altijd, of lang niet altijd. Wij steunen ook de beide andere wetsvoorstellen.

Dan kom ik op het amendement-Van Otterloo, dat in de Tweede Kamer werd verworpen. Er was overigens forse steun in de Tweede Kamer voor dat amendement: 60 stemmen. Dat is niet niks. Maar het werd verworpen. Er was een uitzondering voor AOW'ers bij de inkomensafhan-

kelijke verhogingen. Die uitzondering voor AOW'ers is in het wetsontwerp helaas geschrapt. De motivering daarvan overtuigde de Tweede Kamerfractie en een deel van de Tweede Kamer niet, maar ook onze fractie in deze Kamer niet. De minister lijkt te veronderstellen dat — ik noemde het vanmiddag al — het inkomen van AOW'ers nog stijgt. Ik zal dat niet weer adstrueren. Dat heb ik vanmiddag gedaan. Die inkomensstijging is in zekere mate een illusie. De minister wijst dan op de ongelijke behandeling die zij ziet en spreekt ook over AOW'ers met een ruim aanvullend pensioen. Laten we het daar vanavond op dit tijdstip ook maar niet over hebben. Maar wat bij AOW'ers een hoog inkomen wordt genoemd, is voor de rest van de samenleving — zo is onze indruk — een modaal inkomen. Dat noemen wij eerder een ongelijke behandeling.

Voorzitter, daarom een motie over die uitzondering.

**De voorzitter:**

Door de leden Van Rooijen en Kox wordt de volgende motie voorgesteld:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de uitzondering van de AOW'ers met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging geschrapt wordt met het onderhavige wetsvoorstel;

overwegende dat door onderhavig wetsvoorstel een steeds groter deel van AOW en pensioen wordt besteed aan woonlasten;

overwegende dat door het uitblijven van indexering AOW'ers meer van hun AOW kwijt zijn aan woonlasten;

overwegende dat het behouden van de uitzonderingspositie van AOW'ers zorgt voor lastenvermindering;

verzoekt de regering de geschrapte uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging weer in te voeren voor AOW'ers,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt letter E (35518).

**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Tot slot zou ik graag de minister nog even willen toespreken. De minister heeft vorig jaar met die motie van afkeuring en debatten — ik loop al een hele tijd mee in de politiek — toch wel een orkaan moeten doorstaan, zoals ik het in mijn woorden noem. Maar zij heeft gaandeweg de weg gevonden om met deze Eerste Kamer weer verder op te trekken. Dat is natuurlijk de eerste taak die een kabinet, een minister, met het parlement heeft: naar de toekomst kijken en proberen samen op te trekken. Het beeld dat ik hier net schets, laat zij ons in elk geval na. Ik hoop dat dit een inspiratie is voor het nieuwe kabinet, maar ook voor haar, uitgerekend aan de vooravond van de verkiezingen. Onze dank.

Ik deel overigens de opmerking van collega Kox — toch niet onbelangrijk en het sluit ook aan bij mijn woorden — dat wat ons betreft die motie nu van tafel is.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van der Linden van de Fractie-Nanninga.



**De heer Van der Linden (Fractie-Nanninga):**

Voorzitter. Allereerst mijn complimenten aan de initiatiefnemer, de heer Nijboer, met zijn wetsvoorstel. Dat had ik in de eerste termijn nog niet gedaan. Passievol verdedigde hij zijn initiatief in eerste termijn, letterlijk op de streep van de finish van de oude Tweede Kamer. Ik heb net de laatste peilingen gezien: ik denk dat we de heer Nijboer ook na de verkiezingen nog wel terug gaan zien.

Ik heb drie vragen gesteld in de eerste termijn, over de inflatie versus de stijging van de huizenprijzen. Creëren we niet de scheefwoners van de toekomst? Het antwoord was duidelijk: drie jaar is natuurlijk een beperkte tijd en heeft een beperkte impact. Dus nee, dat zal op de lange termijn waarschijnlijk geen effect hebben. Er komt nog een evaluatie. Over de definitie van inflatie gaf de minister aan dat de koper van een pand niet te maken heeft met de inflatie op de waarde van het pand. Dat is natuurlijk ook waar. Het gaat slechts om de inflatie op de kosten. Die zullen wel weer in de indexering zitten.

Dan het tweede punt: gemeenten die aan de slag willen met dat maatwerk. Ik maakte dit punt omdat ik ook zelf constateerde dat er veel onwetendheid is, vooral in kleine en middelgrote gemeenten. De grote steden hebben dit wel onder controle. Handreikingen hoe dit effectief kan worden gemaakt, zijn van belang. Dat is ook wel gebleken uit het vorige maatwerk. Van die 10% is niet echt veel gebruikgemaakt. Dus heel goed dat de minister met de VNG in gesprek gaat over heldere communicatie over wat gemeenten effectief kunnen doen.

Dan het derde punt: het scheefwonen. Hoe reëel is die doorstroming in de huidige markt en hoe zit het met de risico's voor de sociale cohesie? De minister gaf aan dat het gaat om passende huren en niet per se om doorstroming. Dat klopt natuurlijk. Die prikkel is er, maar in deze uitdagende huizenmarkt zullen veel scheefwoners scheefwonen prefereren boven een niet te vinden of veel duurder woning.

Over de sociale cohesie is volgens de minister met Partij van de Arbeid en GroenLinks afgesproken dat wordt geïnvesteerd in kwetsbare buurten. Investeren in volkswijken is natuurlijk iets waar ook wij met de minister over hebben gesproken.

Ik was GroenLinks nog een reactie verschuldigd over het aantal woningen dat naar statushouders gaat. De IND werkt momenteel een achterstand in het huisvesten van 15.000 statushouders weg. Over 2021 gaat het om een aantal van 27.000, waaronder veel eenpersoonshuishoudens. Gemeenten luiden daarover de noodklok; denk voor een recent voorbeeld aan Zaanstad en omgeving. De VNG noemt het een niet uitvoerbare, bijna onmogelijke opgave.

Het CBS heeft becijferd dat 134.000 statushouders met een tijdelijke verblijfsvergunning sinds 2014 in een sociale huurwoning zitten. Dat zijn natuurlijk geen 134.000 huizen, maar het is wel bijna gelijk aan één jaar nieuwbouwwoningen. Dat zijn dus significante aantallen.

In het debat in eerste termijn viel het op dat 50PLUS de VVD aanviel over de wooncrisis, die door het kabinet zou komen. Nee, zei de VVD, we moeten naar de lokale overheid wijzen. D66 vond dat te makkelijk: het was niet de lokale overheid. Na de verkiezingen zou het anders moeten: bouwen, bouwen, bouwen. Zulke slogans hoor je in dit huis veel. In eerste termijn refereerde ik aan Elsevier Weekblad met een opmerking over de minister. Dat artikel begint gelijk met de conclusie: je kunt geen krant of blad open slaan of het gaat over de woningcrisis; waarom worden ze niet gewoon gebouwd? Elsevier maakte een rondgang langs direct betrokkenen, die allemaal elkaar de schuld geven. Dat is ook een beetje het beeld dat ik van de politiek krijg. Het is exemplarisch. Er werden mooie woorden gesproken over lang teruggaande samenwerking binnen de Partij van de Arbeid, refererend aan oud-staatssecretaris Jan Schaefer, met het citaat: in gouwehoer kun je niet wonen; ga eens huizen bouwen. Dat lijkt me een mooie oproep voor een nieuw kabinet.

Ik heb de motie die de PVV heeft ingediend al even bestudeerd en besproken met mijn fractie. Ik zeg er twee dingen over. Eén. De motie vraagt om in te grijpen bij gemeenten, maar wij zijn voorstander van lokale keuzevrijheid. Wel zijn we het met de heer Van Hattem eens dat het nu niet zo veel oplevert. Ik woon ook in zo'n gemeente waar de minister-president of de lijsttrekker van de VVD weliswaar kan roepen "ik wil ervan af", maar waar de lokale VVD gewoon tegen het schrappen van die urgentiestatus stemt. De motie om die urgentie te schrappen is eigenlijk een stapje te laat in het proces. Die herverdelingsplicht over gemeenten blijft bestaan, maar die moet stoppen, want anders moeten ze de mensen toch ergens huisvesten. Als ze het niet doen, krijgen ze van het Rijk op hun kop. En als je dat zou doen, leidt dat weer tot overvolle azc's. De echte oplossing is minder netto-immigratie, maar politiek zullen wij het voorstel natuurlijk wel steunen.

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

Dank voor de steun van de Fractie-Nanninga voor deze motie. Ik wil daarbij opmerken dat deze stap inderdaad gezet moet worden, maar dat het dictum van de motie dan ook spreekt over "maatregelen" in de brede zin des woords. Daar kan dus aan gekoppeld worden dat ook de instroom beperkt wordt of geheel dichtgedraaid wordt, wat de PVV betreft. Het is inderdaad ook belangrijk om maatregelen te nemen in de Huisvestingswet. De oproep aan het kabinet is dus om dit zo breed mogelijk te trekken, maar aangezien de minister-president op dit moment heeft gesproken over die stap richting gemeentes over de voorrang, is dat de eerste stap. Om daar uiteindelijk te komen, moet je inderdaad nog wat meer stappen zetten. Maar laat dat een onderdeel zijn van die benodigde maatregelen.

**De voorzitter:**

Ik hoor hier geen vraag, meneer Van Hattem. Daar had u ook uw tweede termijn voor kunnen gebruiken.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Het gaat erom met maatregelen te komen; ik gaf het net al aan. De oproep zou ook kunnen zijn om immigratie in te perken. Daar zijn we voor, maar daar gaan volgens mij juist ook de verkiezingen over.

Dan wil ik in tweede termijn ook nog een motie indienen die wel aan het onderwerp verbonden is, maar niet op de huur ziet. Het gaat om een motie om ook kopers een beetje te helpen. We kennen nu al een aantal jaar de schenkingsvrijstelling. Ouders die wat gespaard hebben, kunnen ...

**De voorzitter:**  
Uw tijd is bijna om, dus ik zou u willen voorstellen om dat snel te doen.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Ik ga mijn best doen. Wij willen een motie indienen om de schenkingsvrijstelling wat te verruimen of althans eerlijker te maken, omdat je voor oude jaren niet altijd het maximumbedrag kunt gebruiken.

**De voorzitter:**  
Door de leden Van der Linden, Berkhout, Beukering, Van Wely en Frentrop wordt de volgende motie voorgesteld:

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat ouders sinds 2017 €100.000 (geïndexeerd) belastingvrij aan hun kinderen mogen schenken ten behoeve van de aankoop, verbouw en/of renovatie van de eigen woning;

constaterende dat voor ouders die in 2017 en 2018 slechts gedeeltelijk van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt, het niet mogelijk is om in 2021 en verder hun kind aanvullend te steunen tot het maximaal vrijgestelde bedrag;

overwegende dat de omstandigheden op de woningmarkt sindsdien alleen maar uitdagender zijn geworden, zeker voor starters;

verzoekt het kabinet om vóór het Belastingplan 2022 te onderzoeken hoe de regeling belastingvrije schenking van ouders aan kinderen ten behoeve van een koopwoning zodanig kan worden aangepast dat ouders die in eerdere jaren slechts ten dele gebruik gemaakt hebben van deze regeling, alsnog onder dezelfde voorwaarden een aanvullende schenking kunnen doen tot aan de maximale vrijstelling,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter F (35518).

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Dit is dus een steuntje in de rug voor ouders die hun kinderen willen steunen op die uitdagende woningmarkt.

De heer **Crone** (PvdA):  
Beseft de heer Van der Linden dat deze regeling het nog moeilijker maakt voor mensen die geen ouders hebben die dat kunnen schenken om aan een huis te komen? Dit drijft immers de prijs op; dat weten we allemaal. In een krap aanbod wordt de prijs bepaald door de aanbieders. Die kunnen vragen wat ze willen. Dit gaat dus ten koste van mensen die, om welke reden dan ook, niet hebben kunnen sparen.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Ik zie niet in waarom dat ten koste van hen zou gaan. Ik stelde net in de motie voor dat het voor meerdere mogelijkheden voor de eigen woning kan worden gebruikt, voor het aflossen van de hypotheek en ook voor de verbouwing. Dus die inzet is zeer breed. Ik denk niet dat dat ten koste gaat van andere mensen.

De heer **Crone** (PvdA):  
Misschien kunt u dat nog eens nazoeken, maar minder dan 5% van de burgers heeft überhaupt meer dan €10.000 spaargeld. Dus 95% heeft geen spaargeld om aan kinderen te geven. En die 5% drijft wel de prijzen op, waardoor die 95% nog duurder moet kopen. Dat zijn feiten.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Dan hoor ik de heer Crone van de Partij van de Arbeid hier eigenlijk zeggen dat hij tegen die regeling voor die schenkingsvrijstelling is. Dat kan ik politiek ook wel begrijpen. De motie — maar ik moest de motivatie wat inkorten omdat de tijd op was — gaat erom dat er eigenlijk eerlijker mee om wordt gegaan. Die regeling is nu als volgt. Heb je daar vier of vijf jaar geleden voor een deel van gebruikgemaakt voor kind één? Als je dat nu weer wilt doen en als je dat niet voor het maximale bedrag hebt gedaan, dan kun je het nu voor kind twee wel voor het maximale bedrag doen en niet voor kind één voor dat eerdere bedrag. Wij stellen voor: trek dat gelijk. Wij stellen voor om te onderzoeken hoe je dat gelijk kunt trekken, zodat je in ieder geval tot aan dat maximumbedrag kunt schenken, net zoals je dat bij een recente schenking kunt doen. Dus wij zijn ervoor om dat wat eerlijker te maken, zodat niet iets wat je in het verleden hebt gedaan, nu kwijt is.

**De voorzitter:**  
Helder. Meneer Crone, laatste maal.

De heer **Crone** (PvdA):  
Het kan toch nooit eerlijk zijn dat een partij zegt dat 5% van de mensen het beter gaat krijgen en dat zij nog betere huizen kunnen kopen ten koste van 95% die een hogere prijs moet betalen, omdat de marktprijs gaat stijgen? U kunt nooit zeggen dat dat eerlijker is en zeker niet dat het gelijk is, zoals u steeds zegt.

De heer **Van der Linden** (Fractie-Nanninga):  
Ik denk dat de heer Crone de motivering in de motietekst nog eens moet lezen. Waar hij hier als Partij van de Arbeid volgens mij op ageert, is dat er überhaupt geen schenkings-

vrijstelling zou moeten zijn. Dat begrijp ik ook. Daar verschillen we politiek over van mening.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is het woord nu aan de heer Van Hattem van de fractie van de PVV.



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

Dank, voorzitter. Ik begreep dat de lijsttrekker van D66, mevrouw Kaag, vanavond in het verkiezingsdebat — ik heb het helaas niet kunnen zien, maar ik heb wel dingen meegemaakt — sprak over een kansencrisis. Die kansencrisis is iets wat we vanavond ook zien bij deze wetsvoorstellen, namelijk een kansencrisis voor onze huurders. Er zijn te hoge huren, te hoge huurprijzen en te weinig woningen voor onze Nederlandse huurders. Dan kom ik terug op wat de heer Jan Latten, de oud-hoofdemograaf van het CBS, aangaf: de link tussen immigratie en woningtekort wordt structureel niet gelegd. Ik had toch graag een visie van de minister gezien op die link tussen immigratie en woningtekort. Want wat we zien is — ik heb het hier vaker gezegd — dat er in plaats van volkerenhuisvesting nog steeds sprake is van volkerenhuisvesting. Daar moeten we vanaf. Anders is het gewoon niet betaalbaar te houden en niet mogelijk om onze mensen te kunnen huisvesten. Dan wordt ook nog gesteld dat er sprake moet zijn van een huurverhoging, zoals in een van de wetsvoorstellen staat, als prikkel om door te stromen. Waarheen? Welke mogelijkheden zijn er? Wat de PVV betreft moet er wel doorstroming komen, maar dan moet het vanuit een andere sector komen. Dan moet er doorstroming komen van statushouders die nu hier gehuisvest zijn, bijvoorbeeld Syriërs die al veilig terug kunnen naar Syrië. Die moeten een prikkel krijgen om te remigreren naar Syrië, zodat die huurwoningen weer vrijkomen en we daar onze mensen weer kunnen huisvesten.

We zien het bijvoorbeeld ook bij de azc's. Er wordt in Burghum, in Friesland, een compleet woonwijkje gebouwd voor asielzoekers. Dat zijn splinternieuwe, mooie, grote huizen en onze eigen Nederlandse mensen hebben het nakijken. Ik zou als alternatief willen voorstellen: ga eens naar het azc Budel. Dat is 90 hectare groot. Daar worden nu zo'n 1.500 asielzoekers opgevangen. Op 90 hectare kunnen daar woningen gerealiseerd worden voor onze Nederlanders, betaalbare woningen, huurwoningen, waar onze Nederlandse woningzoekenden terecht kunnen. Hetzelfde geldt voor de problematiek van arbeidsmigranten. Er worden nu overal grootschalige complexen neergezet. Zorg ervoor dat er betaalbaar gebouwd wordt voor onze Nederlandse huurders en verlaag vooral de huren.

Voorzitter. Dat brengt mij bij deze wetsvoorstellen. Ik heb het al aangegeven: het is eigenlijk te weinig wat er nu ligt. De heer Kox is misschien heel tevreden over de voorstellen, maar als PVV zeggen wij: we moeten er echt alles aan gaan doen om voor onze Nederlandse huurders de huren omlaag te brengen. Want de huren zijn te veel gestegen de afgelopen jaren. De mensen betalen gewoon veel en veel te veel.

**De heer Pijlman (D66):**

Dit is een eindeloze riedel, die wekelijks wordt herhaald en waarin groepen tegenover elkaar worden gezet. U zei zonet

per interruptie: wij willen helemaal af van de opvang van asielzoekers. Daar neem ik uitdrukkelijk afstand van. Ik vind het ook onwaardig, maar u brengt nu weer een nieuw aspect in. Dat zijn de arbeidsmigranten, waar een groot deel van de economie overigens zeer veel behoefte aan heeft. Daar mag ook niet meer voor gebouwd worden, begrijp ik. Wat wilt u nou eigenlijk? Waar moeten die mensen, die hier op uitnodiging werk doen waar anders geen mensen voor zijn, slapen en wonen? Ik vind het schandalig hoe die vaak gehuisvest zijn, maar u vindt dat ze helemaal niet meer opgevangen moeten worden. Zegt u nu dat de grenzen ook dicht moeten voor arbeidsmigranten?

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

Sinds we met die Bolkesteinrichtlijn, die Dienstenrichtlijn, zitten, zitten we met een perfide verdienmodel. Het wordt gewoon veel te gemakkelijk gemaakt om die arbeidsmigrant hierheen te halen. Inderdaad, de heer ... eh ...

**De voorzitter:**

Pijlman.

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

... Pijlman — sorry — stelt terecht dat de omstandigheden vaak slecht zijn, maar nu worden er vaak kantoorcomplexen omgebouwd voor massale huisvesting van arbeidsmigranten. Daar kunnen we ook woningen voor Nederlandse woningzoekenden neerzetten. Het grootste probleem is nog dat het onze economie ondermijnt, want we zien dat er grootschalige XXL-blokkendozen in het landschap worden neergezet op plaatsen waar ook huizen kunnen worden gebouwd. Daar worden massaal, vaak onder slechte omstandigheden arbeidsmigranten tewerkgesteld. Dat draagt helemaal niks bij aan onze economie. Tegen een veel te lage beloning worden die mensen aan het werk gezet. Dat is gewoon geen effectieve manier van een arbeidsmarkt en economie optuigen. Daar hebben we last van. Het kost ons ruimte, het kost ons onze economie en het kost ook veel overlast voor de leefomgeving. Dat kunnen we veel beter en efficiënter doen.

**De voorzitter:**

Helder. De heer Pijlman.

**De heer Pijlman (D66):**

Ja, het is duidelijk: het is ook voorbij met de arbeidsmigranten voor de PVV. Die komen er ook niet meer in. U zou eens hier vlakbij in het Westland moeten vragen wat de kwekers daar bijvoorbeeld van vinden. Maar oké, ik snap nu uw standpunt.

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

Daar kunnen we ook heel veel Nederlandse werkzoekenden voor in gaan zetten. Dat is veel efficiënter en beter voor ons systeem. Maar nogmaals, we moeten gewoon zorgen dat onze Nederlandse huurders aan bod komen. Als dat wekelijks aan bod moet komen, dan blijf ik er wekelijks over doorgaan, want wekelijks lopen mensen ook tegen veel en veel te lange wachtlijsten aan voor sociale huurwoningen in dit land.

**De voorzitter:**

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



**De heer Crone (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Dank aan beide bewindslieden, aspirant-bewindslieden, voor hun royale antwoorden. Ik had in de fractie gevraagd: mag ik nou zeggen dat ik Henk Nijboer al langer ken en dat we elkaar waarderen enzovoort, of is dat te persoonlijk? Maar gelukkig is hij er zelf over begonnen zonder dat ik het wist, dus nu moet ik terugreageren. Hij heeft zich een jaar vergist, want ik ken hem al een jaar langer. Hij was toen nog gewoon scholier op het middelbaar onderwijs. Hij zei: ik moet een scriptie schrijven over het Stabiliteitspact; mag ik eens bij u langskomen? Ik was toen financieel woordvoerder in de Tweede Kamer. Dat vond ik altijd leuk. Dan zit je een kwartiertje te kletsen over de inhoud en nog een halfuurtje en dan denk je: wat leuk! Maar ik moest een uur lang al mijn kennis over het Stabiliteitspact inbrengen, want hij wist er meer van dan ik, wat ik inmiddels wel kan toegeven. Toen dacht ik: o jee!

Maar het werd veel erger door wat hij toen vervolgens zelf zei. Op het congres van de Partij van de Arbeid in december 2001 had Wim Kok net gezegd: ik ga weg in augustus. Toen kwam Henk Nijboer met een heleboel afdelingen achter zich, jong, enthousiast en charmant vertellen: die hypotheekrente moet nou eens eindelijk weg! De congressen gaan altijd plat voor jonge, enthousiaste mensen en hij had ook nog argumenten. Toen was Melkert kandidaat-lijsttrekker. Stel nu dat Melkert dit had moeten verdedigen en had verloren. Kok weg, Melkert aan de bak en de hypotheekrente weg. Dat drama mocht de PvdA niet overkomen. Toen moest ik — ik was toen inmiddels al 50 jaar; ik was geen 18 meer — tegen deze jonge enthousiasteling in. Ik heb het maar net gewonnen, met maximaal 20 of 30 stemmen verschil. Hoezeer was de wereld veranderd, niet door 9/11 en het vertrek van Kok, maar doordat dit debat gelukkig nog net goed afliep.

Maar goed, ik heb zeer veel waardering voor Henk en ook voor wat hij al die jaren daarna heeft gedaan. Sommige mensen zijn al vroeg een talent en zijn dat gelukkig ook lang gebleven. Ik heb dus zeer veel waardering voor hem, en ik steun ook het wetsontwerp, in navolging van de grote omarming van de heer Kox en anderen in deze zaal. Dit is een fantastisch wetsontwerp waarin je enthousiasme, kwaliteit en dus zelfs een draagvlak in de hele Kamer, zowel hier als aan de overkant, terugziet. Daarvoor heb ik vanzelfsprekend alle waardering.

Hij heeft ook heel open en eerlijk gezegd: eigenlijk had er best wel meer gekund; welk tarief is nou goed? Overigens vind ik tarieven in de buurt van de inflatie of ietsje daarboven niet zo gek. Je gaat er namelijk van uit dat een huurprijs een marktprijs is en dat je die jaarlijks mag aanpassen aan stijgende kosten, want die zijn er voor onderhoud. Die benadering van inflatie is vrij normaal in de markt. Het is geen normale markt, maar op zich vind ik dat dus niet zo slecht. Je kunt alles te hoog vinden, maar dan ondergraaf je misschien de langetermijntoewijding en kwaliteit van de volkshuisvesting. Ik vond het dus niet zo gek.

Er zijn natuurlijk nog wat achterdeurtjes. Je hebt nog die tijdelijke huurcontracten, tussentijdse huurverhogingen, de toeristische verhuur en Airbnb. Er is nog geen puntenstelsel. Er is nog geen vergunningrecht. Maar goed, Rome is niet op één dag gebouwd. Ik vind het wel een hele principiële doorbraak dat zo Kamerbreed wordt gezegd: ook in deze particuliere sector moet je durven ingrijpen. Ik zeg dan: als marktsocialist moet je marktmeester durven zijn. De achterdeurtjes komen in het vervolg nog wel aan de beurt. Nu komen we niet verder, maar nogmaals zeer veel felicitaties. Laat nou vandaag door de wethouder in Den Haag, Martijn Balster, zijn aangekondigd dat hij het volgende gaat invoeren: geen nieuwe kamerbewoning in 23 wijken, een opkoopverbod tenzij je er zelf gaat wonen, en een brede huurvergunning. En laat hij nou uit hetzelfde talentenklasje komen als Henk Nijboer. De revolutie begint toch weer waar die ooit begonnen is. Ik heb dus zeer veel waardering voor deze jonge, sympathieke indiener en zijn kwalitatief zeer goede onderbouwing.

De minister ging meteen roepen dat ik haar ook al lang ken. Dat is ook waar. Dat enthousiasme is weer helemaal terug. Ik heb me namelijk afgevraagd: kun je die motie van afkeuring eigenlijk wel intrekken? Je kan haar niet aanhouden, want dat is al gebeurd. Je kan haar ook niet intrekken. Ik zou zeggen: we stoppen haar in de kast. Als u dan aan uw opvolger gaat vertellen "ik ben ervan af, want ze ligt in de kast, maar als u als opvolger het niet goed doet, halen ze haar er vast wel weer uit in de Eerste Kamer", dan houden we de spanning er een beetje in. Maar u bent ervan af; daar ben ik het helemaal mee eens.

Ik heb het zelf al gezegd in mijn eerste termijn: u maakt natuurlijk een geweldige finish, want u doet nu allemaal dingen die eerder niet konden of mochten, of die u zelf niet wilde, maar waar zeker de coalitie u in heeft gegijzeld. Als een werkelijke Houdini heeft u zich nu bevrijd uit de ketenen, overigens in zes gevallen geholpen door Henk Nijboer en anderen. Ik zou dus zeggen: gaat u samen maar die minister van Volkshuisvesting spelen in de volgende coalitie. Verdeel de taken maar op de een of andere manier. Dan krijgt u van deze Kamer vast heel veel steun.

Inhoudelijk zijn er nog wat vragen aan de minister, maar niet zo veel. Ook de Raad van State heeft iets gezegd over dat zoet en zuur van de inkomensgrens en de scheefwoningprijken in één wetsontwerp. Dat was niet mijn punt; dat hebben zij ook gezegd. U hoeft er niet op terug te komen, maar ik denk dat ik mijn fractie adviseer om hier toch maar mee akkoord te gaan, omdat ik het iets verruimen van de inkomensgrens voor huishoudens iets belangrijker vind. Principieel zijn we er ook niet per se tegen dat scheefwoning iets meer betalen. De singlestraf is er gelukkig uit. Het is een moeilijke balans, dus ik weet niet wat mijn fractie doet, maar misschien moet het maar kunnen.

De tijdelijke huurkorting, de huurbevrozing, is natuurlijk keurig gedekt met de BIK. Daar hebben de heer Nijboer en ik, hij aan de overkant en ik hier, natuurlijk ook voor gestreden. Wij zeiden: wat is dat voor rare maatregel? Ik ben blij dat de VVD op dit punt nou eindelijk eens wat heeft toegegeven.

**De voorzitter:**

Denkt u aan uw tijd?

De heer **Crone** (PvdA):

Ja, voorzitter. Ik ben bijna aan het eind. Wat ik nog wel belangrijk vind: de motie-Koerhuis komt natuurlijk nog in alle opzichten terug hier. Ik hoop wel dat de minister mij heeft gehoord toen ik zei: leg zo veel mogelijk argumentatie op tafel waarom u die heeft ontraden. Dat bedoel ik ook inhoudelijk: welke mensen hebben hier nou nadeel en voordeel van? Ik denk dat de verkiezingspartijen D66, CDA en ChristenUnie zich dan houden aan hun verkiezingsprogramma en spijt hebben van het steunen van die motie. Dan zijn ze ook weer vrij, want dan is er weer een nieuwe coalitie.

Daarmee wil ik afronden. Misschien word ik donderdag wel wakker in de situatie dat deze coalitie gewoon doorgaat. Maar Einstein zei al: als je doet wat je deed, krijg je wat je had. De laatste weken gaat het goed, maar ik hoop dat deze coalitie dan toch zegt: laten we Henk Nijboer erbij nemen. En dan krijgt u de PvdA cadeau. Dank voor uw inzet, beiden. We zullen het zien. Maar dit gaan we volgende week in ieder geval steunen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U doelde natuurlijk op het amendement van de heer Koerhuis. U zei: motie-Koerhuis.

De heer **Crone** (PvdA):

Amendement.

De **voorzitter**:

Ja, het amendement. Dan is nu het woord aan de heer Rietkerk van de fractie van het CDA.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer. Ik kan korthedshalve aansluiten bij alle mooie woorden die er al gezegd zijn. Dank ook voor de antwoorden. Wij blijven als CDA-fractie positief over het initiatiefwetsvoorstel en zullen dat ook van harte steunen.

Ook de minister dank ik voor haar antwoorden. Ik ga toch op één thema nog wat doorvragen. Dat heeft te maken met de uitvoeringsaspecten, die we hier als Eerste Kamer onder de loep moeten nemen. Het gaat om het Klimaatakkoord en de uitwerking in relatie tot deze wetsvoorstellen. Op veel plekken kunnen woningbouwcorporaties nu al tienduizenden woningen verduurzamen — ik citeer een aantal zaken uit het Klimaatakkoord — onder de voorwaarde dat de maandlasten van huur en de energierekening samen niet stijgen. Zo krijgen huurders een betere woning tegen — ik citeer — gelijke of lagere maandlasten. In samenspraak met de Woonbond worden voor alle opties afspraken gemaakt over het borgen van de woonlastenneutraliteit voor de huurders. Met het oog op draagvlak voor bijvoorbeeld warmtenetten streven betrokken partijen lokaal vaak naar een goede facilitering van huurders. Op basis hiervan zal Aedes aangeven welk deel van deze woningen verduurzaamd kan worden binnen de financiële mogelijkheden en de opgave van de betrokken woningbouwcorporaties, en voor welk deel er sprake is van een zodanige — daar komt-

ie — onrendabele top dat uitvoering niet mogelijk is. Aedes is met volgens mij uw ministerie, met u in gesprek hierover.

De CDA-fractie constateert dat in het Klimaatakkoord gesproken wordt over het wegnemen van deze onrendabele top: situaties waarin gebouweigenaren zonder aanvullende maatregelen geconfronteerd worden met financieringslasten van de verbouw, die dan fors hoger zijn dan de besparing op de energierekening. De CDA-fractie vraagt aan de minister of de terechte inperkingen van de huurverhogingsmogelijkheden, deze wetgeving, deze onrendabele top vergroten. Acht de minister het mogelijk dat, indien noodzakelijk, de regelingen betreffende het wegnemen van deze onrendabele toppen verruimd kunnen worden?

Daarnaast concludeert de CDA-fractie dat het Klimaatakkoord aangeeft dat Aedes en de rijksoverheid nader overleg voeren over een deel met een zodanig onrendabele top dat uitvoering niet haalbaar is, dat bijvoorbeeld het aardgasvrij maken van woningen niet slaagt. Is daar overleg over geweest? En kunt u wat over de uitkomsten daarvan zeggen?

Tot slot. De CDA-fractie constateert dat de preciaire situatie op de Nederlandse woningmarkt — we hebben daar allemaal over gesproken — tot ingrijpen noopt. Dat gebeurt via deze wetsvoorstellen. Eveneens zijn de afspraken uit het Klimaatakkoord over de verduurzaming van woningen van groot belang, vindt ook de CDA-fractie. Zou de minister een nadere — dat mag ook schriftelijk — uitwerking kunnen geven van de verhouding tussen de afspraken van het Klimaatakkoord, de uitvoering daarvan, en de onderhavige wetsvoorstellen? Zo ja, wanneer kunnen we die tegemoet zien?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord nu aan de heer Pijlman van de fractie van D66.

De heer **Pijlman** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Bouwen, bouwen, bouwen en betaalbaar wonen. Dat wordt een van de opgaves van het nieuwe kabinet. Als je vandaag een beetje van een afstand kijkt naar het debat, dan zie je dat het kabinet steeds meer ingrijpt in een te liberale markt. En als je het afgelopen jaar overziet, zie je dat de meeste politieke partijen ook enorm zijn opgeschoven. Dat hoor je ook aan de reacties, bijvoorbeeld van de minister. Ik hoop dat die beweging wordt voortgezet. Wat ons betreft zou dat ook betekenen dat in ieder geval een groot deel van de verhuurderheffing weg moet, zodat we de woningbouwcorporaties ook die impuls kunnen geven die we allemaal willen geven. Wij zijn heel erg enthousiast over de woningbouwimpuls. U hebt net gezegd dat in de eerste tranche 60% werd gebouwd voor de mensen met de laagste inkomens. In de tweede tranche is dat al omhooggegaan naar 67%. Ik hoop dat we snel de evaluatie tegemoet kunnen zien.

Voorzitter. Ik dank Henk Nijboer voor zijn leuke en enthousiaste manier van beantwoorden. Ik vroeg hem hoe het zit. De tijdelijke regeling is er voor drie jaar, maar tijdelijke regelingen willen ook nog weleens vast worden. Hij beant-

woordde die vraag door te zeggen dat ik een pleidooi had gehouden om het ook vast te maken. Maar dat zei ik niet direct. Ik vind dat het na drie jaar echt afhangt van de omstandigheden. Ik zou het me voor kunnen stellen, maar het hangt wel van de omstandigheden af.

**De voorzitter:**  
Denkt u aan de tijd?

**De heer Pijlman (D66):**  
Ja. Ik zou aan de minister willen vragen om toe te zeggen dat ook wij de evaluatie die in het wetsvoorstel zit, toegezonden kunnen krijgen.

**De voorzitter:**  
Dank u wel.

**De heer Pijlman (D66):**  
Ik gaf al eerder antwoord over de aanvangshuren.

Ik ben nog één antwoord schuldig aan de heer Crone. Dat gaat over het amendement-Koerhuis. Was dat verstandig? Nee.

**De voorzitter:**  
Dat was een helder en kort antwoord. De heer Raven van de OSF-fractie.

**De heer Raven (OSF):**  
Dank, voorzitter. Dank aan de minister en ook aan de heer Nijboer voor de beantwoording. Ik had inderdaad geen vraag gesteld over uw wetsontwerp, dus het initiatiefvoorstel, maar dat is eigenlijk een compliment. Zo moet u dat ook beschouwen, want als er verder geen vragen zijn, is alles duidelijk. Het is ook een goede zaak. Ik heb mijn bijdrage in de eerste termijn er ook mee afgesloten dat het een noodzakelijke correctie is, net zoals beide andere voorstellen die vandaag voorliggen.

Voorzitter. Ik heb in mijn bijdrage met name ingezoomd op de brief van de minister van 21 februari jongstleden. Die brief heette Woonkansen in het middensegment. Ik begreep van de VVD-fractie dat ernaar is gekeken of mijn bijdrage wel passend is bij wat vandaag hier voorligt. Ik denk dat het wel degelijk passend is. Wellicht heeft u geen kennis genomen van de inhoud van de brief, maar een aantal van die zaken hebben toch echt wel rechtstreekse raakvlakken met hetgeen vandaag hier aan de orde is. In die brief is bouwen een hoofdthema. Dat hebben we toegelicht en dat heeft de minister ook toegelicht. Ook het bestemmen en het betaalbaar houden van woningen is een thema. Ik heb een pleidooi gehouden om daar ook aan toe te voegen: benutten. Kijk dus nog eens naar die leegstand. Het is toch een behoorlijk aantal woningen dat leegstaat, en dat zou een onderdeel kunnen zijn van het beleid dat we voeren. Met name de leegstand van langer dan twaalf maanden is substantieel.

**De voorzitter:**  
Denkt u aan de tijd?

**De heer Raven (OSF):**  
Ja. Tegelijkertijd heb ik aandacht gevraagd voor herverdeling van met name de nieuwe woningen. Bekijk het in een breder verband. Bekijk het door heel Nederland en kijk niet alleen naar de Randstad. De Randstad is al overbelast en de dorpen en kernen dreigen niet-leefbaar te worden in de toekomst. Die hebben versterking nodig. Het kan in beide gevallen tot een positief resultaat leiden als we aan de ene kant iets niet doen wat we aan de andere kant wel doen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Dan is als laatste het woord aan de heer Van der Burg van de VVD-fractie.

**De heer Van der Burg (VVD):**  
Voorzitter. Eerst kort richting de heer Raven: nee, mijn reactie sloeg op het feit dat u pleitte voor minder woningen in de Randstad. Dat is een manier van denken die ik mezelf moeilijk eigen kan maken.

Dat gezegd hebbende, voorzitter, merk ik op dat ik pas twee jaar lid ben van de Eerste Kamer en dat ik dus nog niet zo veel ervaring heb als de heer Kox, die al in de Eerste Kamer zat toen ik nog met blokken speelde. Maar in die twee jaar heb ik toch veel debatten meegemaakt, zowel met ministers als met initiatiefnemers. Je ziet dat initiatiefnemers vaak nog net wat enthousiaster zijn dan ministers, omdat het echt hún wet is, waar ze zelf hard aan gewerkt hebben. Maar de manier waarop meneer Nijboer vandaag zijn wet heeft verdedigd is er eentje om door een ringetje te halen. Als hier dingen niet goed gaan, moet je het zeggen, en als hier dingen top gaan, moet je het ook zeggen. Het was een genot om naar de heer Nijboer te luisteren. Jammer dat het niet vaker kan.

Dank u wel.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Nou, dat lijken mij prachtige woorden aan het adres van de initiatiefnemer. Er zijn enkele vragen gesteld. Kunt u die meteen beantwoorden, minister? Ja, zie ik. Er zijn geen vragen voor de heer Nijboer. Ik vraag ondertussen of een van de leden nog het woord zou willen in tweede termijn. Dat is niet het geval. Dan is het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**Minister Ollongren:**  
Voorzitter. Er waren inderdaad toch nog een paar vragen. Er waren ook, als ik het goed heb geteld, drie moties, waarop ik uiteraard graag reageer in tweede termijn. Er waren ook nog een paar vragen die ik in eerste termijn heb laten liggen of waar ik nog op terug zou komen, dus dat doe ik eerst. Daarna loop ik even de sprekers langs en dan doe ik tot slot de moties.

De eerste vraag waarop ik terug wilde komen, was de vraag van mevrouw De Boer over het amendement-Koerhuis in de Wet tijdelijke huurkorting. Had dat nog zin, was eigenlijk haar vraag. Ik heb even naar de planning gekeken. Het amendement regelt dat een huurovereenkomst verlengd kan worden met een of meer maanden en tot uiterlijk 1 juli. Het is daarnaast ook mogelijk om per KB dit onderdeel van de wet te verlengen tot 1 januari 2022. De wet treedt zo spoedig mogelijk in werking. Ik streef naar 1 april, zoals ik zei. Het antwoord is dus: ja.

Een andere vraag die ook nog in eerste termijn was gesteld, was de vraag van de heer Raven over leegstand. Hij kwam er net in tweede termijn ook nog op terug. Ik denk dat de heer Raven en ik toch even goed moeten bekijken waarop hij zich baseert, want mijn gegevens over leegstand zijn echt heel anders dan de cijfers die hij hanteert. Als hij zegt dat er veel leegstand is — hij had het over 150.000 woningen waarbij het zou gaan over meer dan 12 maanden — dan zet ik daar de gegevens tegenover die ik heb. Daarin gaat het over een leegstand van rond de 90.000 woningen, maar vaak korter dan een jaar. Voor een deel is dat frictieleegstand vanwege verhuizingen. Dat zijn toch twee verschillende gegevens en die moeten we even met elkaar vergelijken. Maar ik kom wel graag terug op de toezegging die ik net deed, namelijk dat we aandacht hebben voor krimpgebieden en voor regio's anders dan de Randstad. Er is ook een motie aangenomen over een nationaal transformatieplan, waarmee ik aan de slag ga. Ik denk dus dat we elkaar op de inhoud op veel punten wel kunnen vinden.

Voorzitter, dan zal ik even de sprekers langs lopen. Ik heb goede nota genomen van de opmerkingen van mevrouw De Boer van GroenLinks over de vliegende start en de bouw, maar ook breder over de volkshuisvestingsopgave en de betaalbaarheid et cetera. Dat is eigenlijk helemaal in lijn met wat ik probeerde te zeggen.

De inhoudelijke punten van de heer Kox heb ik goed genotypeerd. Ik vind het toch fijn wat hij zojuist heeft gesteld over de beroemde motie-Kox, die natuurlijk voor altijd in mijn geheugen gegrift zal staan. Zoals ik toen ook zei, is het mooi om historie te schrijven, maar misschien niet per se op die manier. Ik ben hem heel dankbaar voor zijn woorden van vandaag over de finish. En om dit onderwerp misschien dan maar helemaal af te ronden: de heer Crone zei ook iets over mijn opvolger. Mocht die vragen of er een lijk in de kast ligt, dan zal ik zeggen: dat niet, maar wel een motie, namelijk de motie-Kox. Want inderdaad, die is er, maar die is nu wel vooral voer voor historici en onze archieven. De heer Van Hattem heeft 'm geloof ik ingelijst; dat mag ook allemaal. Het is in ieder geval een mooie plek voor die motie. Ik ben heel blij dat we dit op deze manier in goede sfeer en goede harmonie met elkaar hebben kunnen afronden.

Voorzitter. Dan ga ik naar de heer Van Rooijen. Hij haalde nog zijn amendement aan. Daar is ook een motie over, dus daar ga ik zo op in. Ik ben ook hem dankbaar voor zijn mooie woorden. Het is heel bijzonder, maar ik reken erop dat ik hier nog terugkom de komende tijd. Het klonk bijna als een soort afscheid, maar het klonk wel bijzonder vriendelijk. Heel veel dank daarvoor.

Dan de heer Van der Linden van de Fractie-Nanninga. Ik heb hem en zijn fractie per abuis niet genoemd. In de vele gesprekken over het Volkshuisvestingsfonds hebben ook

de heer Van der Linden en zijn fractie heel veel aandacht besteed aan de wijken waar je door middel van herstructurering de leefbaarheid en veiligheid zou kunnen verbeteren. Ik wil dus graag onderstrepen wat hij daarover heeft gezegd.

De heer Van der Linden maakte een aantal inhoudelijke punten, geen echte vragen. Ik wil daarom alleen even iets zeggen over zijn punt dat alle betrokkenen in de woningbouwopgave, of in de wooncrisis zoals hij het noemde, elkaar de schuld geven. Nou, dat is inderdaad helemaal niet vruchtbaar. Wat we van de afgelopen jaren hebben kunnen leren, is dat we het echt samen moeten doen. Woningen bouwen is geen makkelijke opgave. Het is niet zo dat één iemand dat kan doen. Dat kan een minister niet alleen doen. Dat kon wethouder Schaefer destijds ook niet. Die had daar ook andere partijen voor nodig. Je kunt het wel aanjagen. Je kunt er regie op voeren. Maar je hebt er heel veel partijen voor nodig, van de ontwikkelaars en de woningbouwcorporaties tot de gemeente. Het heeft dan geen enkele zin om naar elkaar te wijzen, maar je moet elkaar spreken en afspraken daarover maken. Daar moet je elkaar dan aan kunnen houden. Zo heb ik de sector wel leren kennen in de afgelopen jaren. Wat dat betreft ben ik positief over waar we nu staan, ook als je kijkt naar de grote opgave die er nog voor ons is.

De heer Van Hattem heeft blijkbaar iets opgesnoven uit het debat van vanavond; ik niet. Dat is volgens mij ook helemaal niet erg, want de debatten die de heer Wilders voert zijn in ieder geval net zo grijsgedraaid als de plaat van de heer Van Hattem in deze Kamer. Dat spijt mij echt. Het spijt me ook dat ik er toch iedere keer even iets over moet zeggen, omdat ik het opzetten van mensen tegen elkaar en het doen alsof er in Nederland een "wij tegen zij" is, kwalijk vind. Het gaat over mensen. Je kunt mensen niet wegzetten. Het gaat over statushouders die rechten hebben. Wij kunnen hen niet wegzetten als tweederangsburgers die nergens recht op hebben. Die hebben rechten en ze hebben ook recht op een woning, net zoals iedereen in Nederland dat heeft.

**De voorzitter:**  
Ik begrijp dat de heer Van Hattem hier ...

**De heer Van Hattem (PVV):**  
Ja, voorzitter, daar wil ik toch wel graag op reageren. De minister zegt: statushouders wegzetten als tweederangsburgers. Nu worden juist Nederlandse woningzoekenden als tweederangsburgers weggezet. Die staan jarenlang op wachtlijsten. Zij hebben niet de voorrangpositie die de statushouders wel hebben. Dat is nou juist de crux. Dat is nou net het probleem waar we hier tegen aanlopen. Ik vraag de minister — die vraag stelde ik zojuist in de tweede termijn — om eens met een visie te komen op die massa-immigratie die alsmaar voortduurt. Ik zei al dat dit kabinet immigratieverslaafd is. Dit is een massa-immigratiejunkenkabinet. Kom eens met een visie om daar iets aan te doen ten opzichte van het woningbouwtekort, want als dit op deze manier doorgaat, kun je nog zo veel woningen bijhouden, maar dan houdt het een keer op. Dit land is gewoon vol. Ik wil graag een reactie van de minister daarop. Hoe kijkt zij daartegen aan? Ik stel die vraag niet alleen. Ook de oud-hoofdemograaf van het CBS heeft dit afgelopen week serieus aan de kaak gesteld.



**De voorzitter:**

Volgens mij heeft minister net haar visie gegeven, maar wellicht wil ze die herhalen.

**Minister Ollongren:**

Ik heb dit in eerste termijn natuurlijk ook al gedaan en overigens ook in alle andere debatten die ik hier heb gevoerd over dit onderwerp. Op één punt zijn we het eens. Het zou goed zijn als er meer woningen zouden zijn, zodat de gemeenten gemakkelijker verschillende doelgroepen huisvesting zouden kunnen bieden. Dat is nu niet het geval en dat is een knelpunt. Maar ik neem echt afstand van alle termen die de heer Van Hattem gebruikt, inclusief de term "massa-immigratie". Het beeld dat hij daarmee oproept, doet op geen enkele manier recht aan de werkelijkheid. De heer Van Hattem weet ook dat het vooral gaat over arbeidsmigratie, over Europeanen, over kennismigranten en over studenten. Kortom, dat zijn al de groepen die onze samenleving dynamisch houden en die ook noodzakelijk zijn voor onze kenniseconomie. Op dat punt gaan we het dus niet eens worden, denk ik.

**De voorzitter:**

Kort, nog even. Mag ik u er, voordat u begint, op wijzen dat uw veter al enige tijd loszit. Misschien is het handig om die straks even vast te maken. Kort, nog even.

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

Die is niet los, maar een beetje aan de lange kant.

**De voorzitter:**

Oké. Dat zie ik niet van deze afstand.

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

Die veter is een beetje ruim bemeten. Dat is ook net het probleem, want Nederland is niet ruim bemeten. Nederland is maar een klein, krap en vol land. De minister zegt dat we het allemaal nodig hebben en dat er allemaal rechten zijn en dergelijke, maar als je op een gegeven moment aan de 22 miljoen inwoners zit — daar dreigt het naartoe te gaan — dan houdt het een keer op. Mijn vraag is gewoon of er geen visie is op het vraagstuk van enerzijds de immigratie die alsmaar door blijft gaan, en anderzijds het land dat steeds voller gebouwd moet worden, waardoor er op een gegeven moment gewoon letterlijk geen plaats meer is voor nog meer woningbouw. Daardoor zullen ook de huurprijzen — want daar hebben we het vandaag over — de pan uit gaan rijzen.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem, u herhaalt zichzelf, moet ik constateren. De minister.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, dank. Ook dank dat u even aandacht vroeg voor de loszittende schoenveter, want er is een partij die zegt: in Nederland laten we iedereen vrij, maar niemand vallen. En we laten ook niemand struikelen, als het aan een losse schoenveter ligt. Mijn visie heb ik net uiteengezet. Dat is

overigens ook de visie van het kabinet. En die wijkt af van die van de PVV.

Voorzitter. Ik ga nog eventjes naar de heer Crone. Ik had hem al bedankt voor zijn woorden over de motie. Houdini had ook altijd hulp, dus volgens mij heb je samenwerking nodig. De samenwerking met de heer Nijboer smaakt inderdaad wel naar meer, zou ik ook tegen de heer Crone willen zeggen. Op het amendement-Koerhuis zal ik terugkomen. Ik zal mij voorbereiden langs de lijnen waar de heer Crone net om vroeg. Ik hoop dat wij hier snel over de Woningwet kunnen spreken. Ik heb hem goed gehoord.

De heer Rietkerk had net in zijn tweede termijn een best wel inhoudelijk verhaal over het Klimaatakkoord, over de woonlastenneutraliteit en over de opgave voor de woningbouwcorporaties. Ik ben er niet zo bezorgd over dat wat hier voorligt hier ook nog eens in negatieve zin op uitwerkt, omdat we juist een uitzondering maken voor huurverhoging als die gekoppeld is aan woningverbetering en verduurzaming. Ik denk dat de tijd nu te kort is om nog diepgaand in te gaan op het grotere geheel waar hij aandacht voor vroeg. Hij vroeg om nog schriftelijk terug te komen op een aantal punten. Dat wil ik graag doen. Volgens mij verdient dat een uitvoerigere beantwoording dan ik hier kan geven. Het is natuurlijk onderwerp van gesprek met Aedes. Ik zal graag op schrift terugkomen op de punten die hij zonet heeft gemaakt.

De heer Pijlman — overigens dank ik hem nog voor zijn opmerkingen over de woningbouwimpuls — vroeg naar de evaluatie. Ik zal inderdaad zorgen voor de toezending ervan, zoals hij vroeg.

De vraag van de heer Raven van OSF heb ik denk ik beantwoord, want die ging vooral over de leegstandskwestie.

Voorzitter. Dan heb ik denk ik alleen nog de moties. Ik moet even kijken of de motie die in de eerste termijn werd ingediend inderdaad de motie is onder letter D. Ik denk het wel. Dat is de motie van de heer Van Hattem, die gaat over het huisvesten van statushouders. Ik heb daarover gezegd wat ik net zei: dat het uiteindelijk een keuze is die op lokaal niveau thuishoort. Ik ontraad de motie.

De motie onder letter E, van de heer Van Rooijen, is eigenlijk de voortzetting van zijn vraag. Hij refereerde daarbij aan een amendement dat bij de Tweede Kamer voorlag over de AOW en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik moet haar ontraden, met de argumenten die de heer Van Rooijen net ook zelf opsomde. Hij kijkt daar anders tegen aan. Ik heb mijn argumenten in de eerste termijn genoemd. Ik ontraad de motie.

Tot slot, als ik mijn administratie tenminste op orde heb, de motie onder letter F. Dat is de motie van de heer Van der Linden cum suis, die vraagt om een onderzoek naar de verruiming van de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning. Hij vraagt om een onderzoek. Ik wil hem graag zeggen dat ik de motie oordeel Kamer kan geven, ook omdat het een onderzoeksmotie is. Ik merk daar wel bij op dat het, bij gebruik van een schenkingsvrijstelling voor de eigen woning van maximaal €150.000, toegestaan is om de schenking te spreiden over drie jaar. In de motie wordt verzocht om te onderzoeken of we dat kunnen aanpassen, zodat het meer wordt dan drie jaar. Dat kan natuurlijk. Er

komt ook een reactie op de evaluatie van de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning. Die zullen we naar verwachting voor de zomer naar beide Kamers kunnen sturen. Dus ik wil de motie graag oordeel Kamer geven. Ik zeg alleen dat we natuurlijk wel altijd goed moeten kijken naar de uitvoeringsimplicaties en de mogelijke complicaties voor de Belastingdienst.

Voorzitter. Daarmee kom ik aan het einde van mijn tweede termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik kom tot afhandeling van de wetsvoorstellen. Ik noem ze alle drie afzonderlijk op. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel 35488, Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat er volgende week gestemd wordt over het initiatiefvoorstel.

Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel 35516, Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat er volgende week gestemd wordt over het wetsvoorstel.

Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel 35518, Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat er volgende week wordt gestemd over het wetsvoorstel.

Ik stel ook voor dat we volgende week stemmen over de ingediende moties. U bent akkoord daarmee.

Dan zijn we nu gekomen aan het einde van deze vergadering. Ik dank alle leden, de heer Nijboer, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de medewerkers die deze vergadering mogelijk hebben gemaakt. Ik wens u wel thuis en heel veel succes morgen bij de verkiezingen.