

### 3

## Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen

Aan de orde is de behandeling van:

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

**De voorzitter:**

Aan de orde is de behandeling van het wetsvoorstel 35578, Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet, kortweg: eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen.

De beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan mevrouw De Boer namens de fractie van GroenLinks.



**Mevrouw De Boer** (GroenLinks):

Dank, voorzitter. Het is mij een eer om vandaag als woordvoerder van de grootste oppositiefractie in dit huis te staan. We bespreken vandaag het wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. In de Tweede Kamer is het een lelijk wetsvoorstel genoemd, maar het is, zij het in gewijzigde vorm, toch met een grote meerderheid is aangenomen. Over de vraag of het wetsvoorstel nog steeds lelijk is, kom ik straks te spreken. Ik wil wel alvast opmerken dat de totstandkoming ervan nogal rommelig en moeilijk te doorgronden is. Dat hangt deels samen met het feit dat het in de Tweede Kamer is behandeld als onderdeel van het Belastingplan, waardoor het wellicht minder aandacht heeft gehad dan gewenst. Maar ook met de manier waarop het correctiemechanisme uit het voorstel is geschrapt tijdens het plenaire debat in de Tweede Kamer en zonder duidelijke schriftelijke toelichting van de regering.

In mijn bijdrage ga ik in op het doel van het wetsvoorstel, de beperktheid ervan en de mogelijkheden daar misschien nog wat aan te doen. Ook ga ik nog in op het boven de markt blijven hangen van het correctiemechanisme.

Volgens de memorie van toelichting beoogt het wetsvoorstel iets te doen aan duur scheefwonen: huurders van gereguleerde huurwoningen die in verhouding tot hun lage inkomen te veel huur betalen, en dat niet voldoende gecompenseerd kunnen krijgen via de huurtoeslag omdat de huur boven de aftoppingsgrens ligt. De regering heeft daarbij twee groepen huurders voor ogen: zij die hun woning gehuurd hebben voordat er sprake was van passend toewijzen en steeds al een te hoge huur betalen, en zij die door een inkomensdaling niet langer een passende huur hebben. De coronacrisis maakt het voorstel volgens de regering urgenter omdat verwacht wordt dat deze crisis bij veel huurders tot inkomensdaling zal leiden.

De GroenLinksfractie steunt het doel van het wetsvoorstel, maar vindt het op meerdere fronten beperkt en nodeloos ingewikkeld. Het wetsvoorstel voegt een nieuw instrument

toe aan de kerstboom van instrumenten die het huurbeleid al kent, met alle consequenties voor de uitvoering en een taakverzwaring voor verhuurders, Belastingdienst en huurcommissie, en voor de huurders die zelf om de verlaging moeten vragen. En beperking tot de huurders van woningcorporaties, omdat de regeling anders niet uitvoerbaar zou zijn.

De vraag dringt zich op waarom er gezien deze nadelen gekozen is voor zo'n nieuw instrumentarium en waarom er bijvoorbeeld niet voor is gekozen om de aftoppingsgrens al dan niet duidelijk te verhogen, eventueel zelfs tot de liberalisatiegrens. Daarmee kunnen dezelfde doelen worden bereikt binnen het bestaande instrumentarium, en dus met veel minder uitvoeringsperikelen, en bovendien voor alle huurders. Is dit overwogen en waarom is hier niet voor gekozen?

In het licht van de omvang van de wooncrisis is dit voorstel bovendien een druppel op de gloeiende plaat. Het doet niets voor het aantal beschikbare betaalbare woningen en maakt de betaalbaarheid van huurwoningen er slechts voor een klein deel van de huurders iets beter op. Huurders die duur scheefwonen in woningen van particuliere verhuurders schieten er immers niks mee op, net zo min als huurders die een woning boven de liberalisatiegrens huren.

Het zou misschien nog niet zo erg zijn als de regering daarnaast nog andere maatregelen zou hebben genomen die het aanbod van betaalbare woningen voor woningzoekenden en de betaalbaarheid van huurwoningen zouden hebben vergroot. Maar die maatregelen zijn er niet of nauwelijks. Behalve het tijdelijke wetsvoorstel tot verlenging van tijdelijke huurcontracten en het nog te behandelen wetsvoorstel tot beperking van het aandeel van de WOZ in de puntentelling, heb ik in deze Eerste Kamerperiode geen andere wetsvoorstellen op het gebied van wonen langs zien komen. We zijn al bijna aan het einde van deze regeringsperiode. Een mooi moment om even terug te blikken en vooruit te kijken. Kan de minister eens voor ons schetsen wat zij in de afgelopen jaren heeft gedaan om het aanbod van betaalbare huurwoningen voor woningzoekenden en de betaalbaarheid voor zittende huurders te vergroten? En wat is daarvan terechtgekomen, in de zin van maatregelen die zijn doorgevoerd, en in de ontwikkeling van beschikbaarheid en betaalbaarheid? Is de minister tevreden met wat zij heeft bereikt?

Wij hebben de indruk dat de minister op het gebied van wonen niet al te veel voor elkaar heeft gekregen, en dat er pas substantiële stappen worden gezet met het woonakkoord dat in de Tweede Kamer is gesloten met enkele oppositiepartijen, waaronder GroenLinks. Deelt de minister deze analyse? En, even vooruitkijkend, welke stappen kan en gaat zij in de haar resterende tijd nog zetten om wél resultaat te boeken?

Terug naar het voorliggende wetsvoorstel. Zoals gezegd heeft het voorstel een beperkte werking. Naast de al genoemde beperkingen qua sector en huurprijs is er ook een beperking in de tijd. De wet regelt een eenmalige huurkorting. Voor wat betreft de correctie voor huurders die al huren vanaf het tijdstip vóór invoering van het passend toewijzen, en die dus altijd duur scheefgewoond hebben, is dat begrijpelijk. Dat geldt niet voor zover de regeling ziet op huurders van wie na het aangaan van de huurovereenkomst het inkomen substantieel is gedaald.

Want waarom zou een huurder die in 2019, 2020 of begin 2021 te maken heeft gekregen of krijgt met een inkomensdaling wél een huurverlaging krijgen, en iemand die dit daarna overkomt niet? Daarvoor is er geen redelijke motivering.

In de schriftelijke voorbereiding heeft mijn fractie de minister gevraagd of zij bereid is te onderzoeken of het mogelijk en haalbaar is de huurverlaging zoals die in deze wet wordt geregeld structureel te maken. De minister heeft geantwoord daartoe bereid te zijn. Dat verheugt ons. Ik verzoek de minister dit concreet te maken. Wanneer kunnen wij de resultaten van dit onderzoek tegemoet zien, en zo mogelijk een voorstel voor het structureel maken van de maatregel?

Tot slot het correctiemechanisme. Dat is het lelijkste deel van het wetsvoorstel, dat in de behandeling in de Tweede Kamer is gesneuveld. Het wetsvoorstel kent nu geen correctiemechanisme meer. De huurverlaging die op basis van deze wet wordt verleend, is dus definitief. Natuurlijk is na de verlaging opnieuw huurverhoging mogelijk. Dat kan eventueel zelfs versneld wanneer de huurder inmiddels een zodanige inkomensstijging heeft gehad dat deze nu goedkoop scheefhuurt. Maar de wet kent geen mogelijkheid de huurverlaging terug te draaien. Huurders kunnen er dus van uitgaan dat dit niet gaat gebeuren.

Als ik de wet lees, is dit de enige mogelijke conclusie. Als ik de weergave van het debat in de Tweede Kamer lees, ga ik twifelen. Daar is gezegd dat onderzocht zal worden of er alsnog een correctiemechanisme kan of moet komen. Naar ik heb begrepen zou dat in 2024 gevolgen kunnen hebben. Voorzitter, dat kan toch niet, vraag ik via u aan de minister. Als de wet nu geen mogelijkheid kent om de ingevolge de wet doorgevoerde huurverlaging terug te draaien, kan die mogelijkheid toch niet later met terugwerkende kracht alsnog worden ingevoerd? Dat zou toch een enorme aantasting zijn van de rechtszekerheid van de betreffende huurders? Graag helderheid van de minister.

Voorzitter. Met het schappen van het correctiemechanisme is het wetsvoorstel zeker minder lelijk geworden. Wat nog wel lelijk is, is dat weer een nieuw instrument wordt geïntroduceerd met de nodige uitvoeringsperikelen, en dat de groep huurders die daarmee wordt geholpen zeer beperkt is. Ik heb het al vaker gezegd: die beperkte groep bestaat uit huurders van corporatiewoningen met gereguleerde huur boven de aftoppingsgrens, voor wie de aanvangshuur destijds al te hoog was, of die te maken krijgen met een inkomensdaling. Die groep is hier wel echt mee geholpen. Als de regeling structureel wordt, geldt dat ook voor toekomstige huurders die te maken krijgen met een inkomensdaling.

De wooncrisis gaan we hier niet mee oplossen. Daarvoor is meer nodig, heel veel meer. Het woonakkoord zoals dat in de Tweede Kamer is gesloten en dat door de minister is omarmd, is daarin een eerste stap.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

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

□

**De heer Rietkerk (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Het wetsvoorstel dat we vandaag bespreken, plaats ik in een wat bredere context, want huren heeft te maken met wonen en heeft te maken met bouwen. Dat betekent dat ik die algemene noties vooral in het eerste deel van mijn bijdrage een plek zal geven.

Het is crisis op de woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen heeft geleid tot torenhoge prijzen voor koopwoningen, daarmee ook voor huurwoningen en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning, helaas. Het tekort aan woningen in Nederland is dik boven de 300.000. De opgave is groot en het lijkt alsof de minister nog geen echt antwoord heeft. Veel steden zijn onbetaalbaar voor jonge gezinnen en middeninkomens en ook in kleinere gemeenten is te weinig ruimte voor nieuwbouw en trekken de jongeren weg. De reden is pijnlijk eenvoudig: het geloof in de markt was te groot. Voor investeerders is het bouwen van duurdere koopwoningen of de aanleg van bedrijventerreinen lucratiever dan woningen bouwen voor de huursector of bepaalde koopwoningen voor gezinnen.

Het kabinet heeft onder leiding van deze minister een stevig pakket gepresenteerd in de begroting voor 2021. Ik kom straks op onderdelen ervan terug. De CDA-fractie vindt overigens dat er voor komende jaren, voor de langere termijn, een steviger pakket nodig is, waarbij de uitvoering wat ons betreft effectiever zou moeten zijn. Volkshuisvesting wordt weer een overheidstaak onder regie van het Rijk. Ook hier is het credo "wat minder markt, meer samenwerking". Het CDA wil van de volkshuisvesting weer een overheidstaak maken met een steviger regierol van het Rijk.

Er worden in het hele land nieuwe bouwlocaties aangewezen waar snel kan worden gebouwd, ook voor de huurders. Grootschalige woningbouw is de snelste en goedkoopste manier van verduurzaming. Meerjarige investeringen bieden zekerheid aan bouwers, jagen de innovatie aan en drukken de prijzen voor verduurzaming van bestaande woningen, ook voor de huurwoningen. Het CDA ziet echter ook een andere kant van deze medaille: megawijken in weilanden. Die zijn wat ons betreft niet per se nodig.

Het CDA pleit ook voor, relatief kleine ingrepen in de regio. Tientallen woonpartijen in Noord- en Oost-Nederland, waaronder veel woningbouwcorporaties, ondernemen actie tegen het rijksbeleid alsof — dat is het beeld — het Rijk alleen immense nieuwbouwplannen steunt. Rijksgeld gaat zo naar de uitvoering van vooral de grote nieuwbouwprojecten, met name in de grotere steden, vooral in het westen. De CDA-fractie vraagt of de minister ook naar het noorden en het oosten kijkt, naar Limburg en naar Zeeland, als het gaat om de woningbouw, waar ook veel huurwoningen nodig zijn. Kent de minister het onderzoek van Niels van Schaik over het toevoegen van woningen door wijken te herbouwen, kantoren te splitsen en grote woningen te splitsen, vooral in de regio? Dan gaat het over honderdduizenden woningen, waaronder ook veel huurwoningen. Is het ook niet zo dat de woningbouwopgaves langzamerhand wat verschuiven van de Randstad naar de regio? Kan de minister hier een reactie op geven?

Met nieuwe openbaarvervoersverbindingen worden alle delen van ons land verbonden en worden nieuwe regio's om te wonen en te werken ontsloten. Zo ziet het CDA de

gebiedsontwikkeling in een kralensnoer langs de Lelylijn naar het Noorden ontstaan. Waarom eerst een besluit over de fysieke infrastructuur van de Lelylijn en waarom daarna pas over woningbouw, waaronder ook huurwoningen? Zo vraagt het CDA aan de minister. Juist de woningbouw en de bedrijvigheid kunnen de cofinanciering van de Lelylijn genereren. Graag een reactie waarom er geen sprake kan zijn van een integrale gebiedsontwikkeling.

Met een grootschalig nationaal woonplan worden binnen tien jaar wat ons betreft een miljoen nieuwe en duurzame woningen gebouwd. Alle oplossingen zijn denkbaar, van bouwen in het groen tot een compleet nieuwe stad. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren hard gestegen, waardoor de focus bij de woningbouwopgave moet liggen op het toevoegen van betaalbare woningen zowel binnen als buiten de steden en woningtypes waar behoefte aan is, ook huurwoningen. De ontwikkelingen van het bouwrijp maken van nieuwe woningbouwlocaties en -gebieden vergen wel een hele forse voorinvestering van met name gemeenten, corporaties en marktpartijen. In het afgelopen decennium is daarbij het vermogen om langjarige omvangrijke voorinvesteringen te plegen, ook in de huursector, sterk afgenomen, helaas. Daar waar het gemeenten, corporaties en marktpartijen aan investeringskracht ontbreekt, vragen wij het Rijk of er ook over nagedacht wordt om tijdelijk risicodragend steun te verlenen in de gebiedsontwikkeling via bijvoorbeeld een nationaal groei- of investeringsfonds. Dan kun je die investeringen in vijf tot vijftien jaar ook weer terugverdienen. Wat vindt de minister van die gedachte en kan het Rijksvastgoedbedrijf daar ook een rol in spelen? Door de eenmalige woningbouwimpuls van 1 miljard — het betreft koopwoningen maar zeker ook huurwoningen — wordt het aantal betaalbare woningen op woningbouwlocaties vergroot en verbeterd. De locaties worden ook sneller in ontwikkeling gebracht.

In het nieuwe kabinet keert wat ons betreft een minister voor Volkshuisvesting terug. Deze krijgt, zoals ik al eerder zei, een duidelijke regierol, wijst woningbouwlocaties aan en maakt met provincies en regio's — want zonder hen kan het niet — bindende afspraken als het gaat om het aantal te bouwen woningen, over de kwaliteit van de woningen en ook als het gaat om de huurwoningen. De vastgelopen woningbouwprojecten kunnen dan wat ons betreft ook losgetrokken worden.

Het is prima, en ook echt gewenst, dat de minister zelf een taskforce of een groep gaat leiden. Volgens mij is de minister dat al van plan. Daarvoor heeft ze onze steun. Maar kan de minister ook ingaan op een suggestie om, analoog aan het voorbeeld van het Veiligheidsberaad, een nationaal woningbouwberaad te entameren, naast die taskforce? Daarbij kan de minister met de 25 grootste steden en de 25 regio's waarin zij zitten de regie oppakken om die nationale woningbouwbehoefte op zich te nemen. Dit betekent dat de wethouders die in dat nationaal woningbouwberaad zitten, de regionale opgave met marktpartijen en corporaties verder vormgeven. Zo'n rol en werkwijze hoeft wat ons betreft niet eerst in een wet te worden vastgelegd; dat kunnen we ook gewoon gaan doen. Kan de minister daarop reageren en zorgt deze aanpak ook voor een effectievere uitvoering?

Ook wil het CDA een effectievere uitvoering waarbij kostenverhoging wordt voorkomen en regelgeving wordt beperkt. Dat zal ook zijn positieve effect hebben op de huurprijzen.

**De heer Crone (PvdA):**

Dank u, voorzitter. Ik zou de heer Rietkerk via u iets willen vragen. Allereerst ondersteuning voor zijn enthousiasme om nu toch wat coördinatie in het beleid te brengen en niet te wachten tot er een nieuwe minister van VROM is. We bespreken vanmiddag ook de NOVI. Dat is een ingewikkeld stelsel van sturingsmechanismen waarin iedereen wat moet doen maar niemand de eindverantwoordelijkheid heeft. Mag ik u zo begrijpen dat via zo'n beraad onder leiding van de minister iemand de knoop door kan hakken, en dat dat dan de minister is?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Uiteindelijk wel. Daar hoort wel het gesprek met die 25 vertegenwoordigers van de regio's bij. Die hebben ook tijd om dat met marktpartijen in de regio te regelen. Als dat in de tijd gezet wordt, dan is de minister degene die, als het om nationale woningbouwopgaves gaat, de knoop ook mag doorhakken.

**De heer Crone (PvdA):**

Maar is het dan niet gek dat ook uw fractie in de Tweede Kamer een motie heeft gesteund om in Amsterdam een enorme woningbouwlocatie die daar bijna gereed is te bevriezen, omdat er is een werf is, de ADM geloof ik, die daar misschien last van heeft? Dan moet dus de minister de knoop doorhakken, zou ik zeggen.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Er is op dit moment nog geen nationaal woningbouwberaad, dus dan zou die situatie die ik voorstel voor de toekomst daar aan de orde moeten komen. Dan betekent het uiteindelijk dat de minister de knoop zal mogen doorhakken.

**De heer Crone (PvdA):**

Ik rond graag af. De minister heeft in de stukken gezegd: er is geen silver bullet voor de woningbouwopgave. Ik ben het met u eens dat de minister een silver bullet heeft, want de minister kan als voorzitter — en ik bedoel het nog serieus ook — zeggen: nou heeft het lang genoeg geduurd, zo moet het. En desnoods zegt ze: als jullie er niet binnen twee weken uitkomen, dan hak ik de knoop door. Dat geeft dus nog een laatste kans. Zo gaat besturen; ik heb het ook meegemaakt. Ziet u dat, die silver bullet?

**De heer Rietkerk (CDA):**

Die gedachte spreekt ons aan en ik vraag aan de minister om daarop te reageren.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Naast de toenemende onduidelijkheid voor ondernemers betekent een degelijke stapeling van eisen met betrekking

tot de woningbouw, ook met name in binnenstedelijk gebied, dat de woningen nog duurder zouden kunnen worden in een tijd dat de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen al onder druk staat. Het is van belang om die stapeling van eisen zo veel mogelijk te beperken om te zorgen dat de betaalbaarheid van woningen, ook van de huurwoningen, niet nog verder onder druk komt te staan. Deelt de minister onze zorgen en wat kan zij hieraan doen?

Als het gaat om de starters op de woningbouwmarkt, waarbij we te maken hebben met zowel koop als huur, dan zien we dat die starters op dit moment geen schijn van kans hebben. Goed dat het kabinet de starters een zetje geeft door de overdrachtsbelasting voor kopers — het gaat dan om de koopsector — te verlagen tot 0%. Daarin steunt de CDA-fractie de minister ook. De woningnood raakt veel jongeren en we zien ook dat de wachtlijsten in de huursector oneindig lang zijn. En een koophuis is voor die starters helaas vaak nog onbetaalbaar. Daarom wil het CDA in het nationale woonplan een kwart van de nieuwbouwwoningen bestemmen voor jongeren en voor starters. We pleiten ook voor nieuwe vormen van bijvoorbeeld premie A-woningen om die starters een plek te geven. Graag een reactie van de minister, met name op de huursector voor de starters.

Naast het vergroten van het aanbod kan gerichte financiële hulp starters ook een steun in de rug geven. Een goed voorbeeld daarvan zijn de startersleningen, die hebben bewezen erg effectief te zijn in de uitvoering.

Dan naar de woningbouwcorporaties. De CDA-fractie wil dat woningbouwcorporaties als een echte maatschappelijke onderneming weer alle ruimte krijgen om betaalbaar te bouwen, in het bijzonder voor de middenklasse. Voor het CDA staat vast dat er meer betaalbare huurwoningen moeten komen. Daarom is het goed dat dit kabinet voor het derde jaar op rij de verhuurderheffing voor corporaties verlaagt, en de huren verlaagt voor hen die echt in de knel komen. Het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging voor lage inkomens past wat ons betreft ook bij die gedachte. Huurders komen vanwege de coronacrisis in financiële problemen. Met de voorgestelde maatregel krijgen die huurders een voor hun inkomen passende huur zonder te hoeven verhuizen. Dat vinden wij een goede gedachte. Daarnaast kunnen de huurders die recentelijk een lager inkomen hadden of een inkomensdaling hebben gehad zelf een huurverlaging vragen bij hun woningbouwcorporatie. Met deze maatregel kunnen naar schatting circa 260.000 huishoudens huurverlaging krijgen. Het CDA staat positief ten opzichte van dit wetsvoorstel en we zullen dit debat met belangstelling verder volgen.

Echter, de belastingdruk op corporaties blijft een grote zorg voor de CDA-fractie. Zeker gezien de huidige woningnood heeft de verhuurderheffing voor het CDA zijn langste tijd gehad. De verhuurderheffing wordt wat het CDA betreft in het volgende kabinet afgeschaft in ruil voor stevige afspraken met de woningbouwopgaves en de corporaties. Hoe kijkt de minister hiertegen aan?

En tot slot. In de vrije sector ziet de CDA-fractie steeds meer buitenlandse partijen, onder andere uit China, in bezit komen van het vastgoed hier in Nederland. Die buitenlandse partijen verhuren dat vervolgens weer aan de huurdersdoelgroep. Welke trend ziet de minister en wat is hierop haar antwoord? Om excessieve huurstijgingen te voorkomen

wordt het puntensysteem voor de commerciële huursector wat het CDA betreft aangepast en gemakkelijker afdwingbaar gemaakt voor huurders. Zo ziet het CDA het puntensysteem graag drastisch aangepast, waarbij de grens van 150 fors verhoogd zou kunnen worden. Daarmee worden de huurverhogingen nog beter gekoppeld dan nu aan de inflatie. Dat dempt de huurstijging naar ons idee. Hierdoor zal er meer doorstroming zijn voor de middeninkomens. Ik ben benieuwd naar een reactie op dit punt van de minister.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

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



**De heer Kox (SP):**

Voorzitter. Voor de zomer sprak deze Kamer haar afkeuring uit over het huurbeleid van deze minister. Dat is pijnlijk en uniek. In de afgelopen 154 jaar had deze Kamer zo'n vergaande uitspraak niet nodig gehad om het beleid van een minister te bekritisieren en daarmee hopelijk te corrigeren. Dit keer helaas wel. Dat kwam vanwege haar halsstarrige weigering een tijdelijke huurstop voor alle huurders mogelijk te maken vanwege de coronacrisis. Die zou naar verwachting van de Kamer bovengemiddeld zware gevolgen voor huurders kunnen hebben.

De verwachting van de Kamer was mede gebaseerd op cijfers van het Nibud, dat aangaf dat een kwart van alle huurders, 800.000, al voor de coronacrisis financieel klem zat. Daarbovenop kon toen de helft van alle huurders al moeilijk rondkomen. Naar het oordeel van de Kamer zouden die cijfers vanwege de economische gevolgen van de coronacrisis alleen nog maar alarmerender worden. Dat vereiste, zo zei deze Kamer tot driemaal toe tegen de minister, snelle en eenvoudige maatregelen: een tijdelijke huurstop voor alle huurders of maatregelen die een vergelijkbaar resultaat zouden hebben.

Zoals gezegd weigerde de minister uitvoering te geven aan de expliciete wens van de Kamer. Dat was ongepast en ongehoord en een ondermijning van ons parlementaire stelsel. Wel zegde de minister toe in de zomer te bezien of en zo ja welke aanvullende maatregelen genomen dienden te worden. Namens de meerderheid van deze Kamer mocht ik de minister daarom aanmoedigen zo spoedig mogelijk met aanvullend beleid te komen, teneinde ook de relatie tussen de minister en de Kamer weer betamelijk te maken. De Kamer was er immers niet op uit om de minister tot aftreden te dwingen, maar tot meer passend optreden. Iets wat je van een minister van Wonen best mag verwachten met zoveel huurders in nood.

Voorzitter. De minister heeft nagedacht en legt nu aanvullend beleid op tafel waarover wij een oordeel moeten uitspreken. De eerste van de aanvullende maatregelen die de minister voorstelt is het nu voorliggende wetsvoorstel dat een eenmalige huurverlaging behelst voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Naar de minister inschat, zal deze maatregel leiden tot een eenmalige huurverlaging voor zo'n 260.000 huurders van woningcorpora-

ties. De maatregel betekent een versnelling van de afspraak die de minister twee jaar terug maakte met de woonbonden.

Een dergelijke huurverlaging helpt ongetwijfeld heel wat huurders met een laag inkomen en een hoge huur om deze coronacrisis te doorstaan. Mijn complimenten daarvoor. De regering vindt dit wetsvoorstel ook spoedeisend vanwege de onzekerheid over de economische gevolgen van de coronacrisis. Ook daar complimenten voor. De kosten van de maatregel neemt de regering goeddeels voor eigen rekening door de verhuurderheffing te verlagen met 131 miljoen. Nogmaals, daarvoor complimenten.

Corporaties die in totaal te maken krijgen met een huurverhoging van 160 miljoen nemen 31 miljoen voor eigen rekening. Dat zal hun overige verplichtingen niet wezenlijk ondermijnen, oordeelt de minister. De Raad van State denkt daar trouwens heel anders over. Die vindt dat het wetsvoorstel wel leidt tot financiële risico's voor de sociale verhuurders, en daardoor riskant is. Graag een reactie van de minister.

Geteld bij de overige bezwaren adviseert de Raad van State zelfs het voorstel niet aan de Tweede Kamer voor te leggen. Dat is wel heel wat. Het voorstel leidt dan ook, zoals de Raad van State terecht vaststelt, tot langdurige arbitraire effecten. Pakweg 1 miljoen huurders in de vrije sector krijgen geen recht op eenmalige huurverlaging indien hun huur te hoog is. Volgens de minister komt dat omdat corporaties de opdracht hebben betaalbaar te verhuren aan mensen die dat nodig hebben, en de vrije sector nou eenmaal verhuurt om er zelf beter van te worden. Dat is wel een erg wrange interpretatie van het recht vrijelijk te ondernemen, naar de mening van mijn fractie. Waarom mogen vrije verhuurders wel huren vragen die niet op te brengen zijn en sociale verhuurders niet? Volgens mijn fractie dient de minister het hoofdprobleem te adresseren, en dat is mensen met te weinig inkomen geen te hoge huur te laten betalen. Het argument dat zij dan maar niet in de vrije sector zouden moeten huren, vinden wij ongepast. Er valt immers niks te kiezen voor verreweg de meeste huurders.

We zitten met een schrijnend hoog tekort aan huurwoningen door falend beleid van opeenvolgende regeringen die de sociale volkshuisvesting hebben uitgekleeft ten gunste van de vrije woningmarkt. Dat is een blunder van formaat geweest en wordt nu door bijna alle partijen onderschreven. Om nu huurders die noodgedwongen in de vrije sector huren het recht op tijdelijke huurverlaging a priori te ontzeggen, vinden wij bar en boos. Graag een uitleg van de minister van haar vreemde verschildmakerij.

Voorzitter. De minister heeft op mijn verzoek al becijferd dat het uitbreiden van de werkingssfeer van dit wetsvoorstel tot een huurverhoging in de vrije sector van 93 miljoen zou leiden. Dat lijkt veel geld, is veel geld, maar wil de minister die 93 miljoen eens afzetten tegen de totale huursom die de pakweg 1 miljoen huurders per jaar op tafel leggen bij de vrije verhuurders? Dan komen de verhoudingen een stuk anders te liggen.

Ook graag uitleg van de minister over het uitsluiten van huurders die in de geregeerde sector huren van een particulier, temeer omdat ten minste een deel van die verhuurders wel een verlaging van de hen opgelegde verhuurheffing krijgt als dit wetsvoorstel wordt goedgekeurd. Daar valt nu eenmaal niets tegen te doen, lijkt de minister te

zeggen. Maar ook hier is de argumentatie van de minister wel erg ver gezocht naar onze mening. Graag een betere uitleg of een toezegging dat deze huurders alsnog betrokken zullen worden bij het recht op een eenmalige huurverlaging wanneer hun huur te hoog en hun inkomen te laag is.

Voorzitter. Hoe dan ook, alles afwegende steunt een grote meerderheid van de Tweede Kamer toch dit wetsvoorstel. Ik denk dat ook de Eerste Kamer ja zal zeggen. Een gemiddelde maandelijkse huurverlaging van €40 voor een kwart miljoen huurders is een substantiële inspanning om huren beter betaalbaar te maken. Daar is mijn fractie, en hopelijk deze hele Kamer, erg blij mee.

Dat gezegd hebbende, deze maatregel is slechts effectief voor pakweg 8% van alle huurders; ofwel 11% van de huurders van woningcorporaties, omdat alleen corporatiehuurders een huurverlagingsrecht krijgen. Anders gezegd, het overgrote deel van alle huurders, en corporatiehuurders met name, heeft geen enkele baat bij de maatregel van deze minister. Dat is bitter. Dat weet de minister ook. Ze realiseert zich dat dit voorstel alléén geen recht doet aan de oproep van deze Kamer om het huurbeleid zodanig aan te passen dat over de hele linie een huurmatiging optreedt. Wil ze het geschonden vertrouwen in haar huurbeleid herstellen — ik mag toch hopen dat dit haar dringende wens is — dan zal ze met beduidend meer over de brug moeten komen. Daarom ligt hier binnenkort een ander, aanvullend wetsvoorstel voor, te weten de maximering van de huurverhoging in de vrije sector. Het aanvankelijke plan van de minister om daarbij als bovengrens een verhoging van 2,5% plus inflatie vast te stellen, heeft ze inmiddels geschrapt. Ze ziet namelijk in dat de steun daarvoor in beide Kamers zal ontbreken.

In de Tweede Kamer heeft ze nu toegezegd het initiatiefwetsvoorstel-Nijboer te zullen steunen. Dat legt de bovengrens in de vrije sector op 1% plus inflatie. Door 1,5% toe te geven op haar eigen plan draagt de minister ook hiermee enigszins bij aan het afremmen van de huurstijging voor huurders, hoewel het een verlaging van een verhoging is. Per saldo is het dus nog altijd een verhoging, in tijden waarin ook voor huurders in de vrije sector de onzekerheid over de economische gevolgen van de coronacrisis alleen maar toeneemt, en het risico op betaalproblemen eveneens. De kosten van een lager maximum in de huurverhoging moeten geheel en al gedragen worden door de vrije sector. De minister lijkt daar inmiddels geen probleem meer mee te hebben, terwijl ze dit voorjaar nog tegen deze Kamer zei het onredelijk te vinden om de huren in de vrije sector tijdelijk te bevriezen. "Het kan verkeren," zou Bredero zeggen.

Voorzitter. Per saldo mogen we ook deze aankomende maatregelen zien als een serieuze tegemoetkoming van de minister op de kritiek op haar eerder door deze Kamer afgekeurde huurbeleid. De maximering van de huurverhoging in de vrije sector pakt voor een miljoen huurders door de bank genomen in ieder geval beter uit dan het tot nu toe gevoerde huurbeleid van de minister. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald, zeggen ze dan.

Huurders in de sociale sector — dat zijn er ruim twee keer zoveel als in de vrije sector — schieten echter ook met deze maatregelen helemaal niets op als het gaat over het beter betaalbaar maken van hun woningen, tenzij zij tot de 11% huurders behoren die een eenmalige huurverlaging kunnen krijgen. Ondanks alle voorgenomen aanpassingen staan

negen op de tien sociale huurders derhalve nog steeds met lege handen, na drie moties van deze Kamer om hun op de een of andere wijze een beetje tegemoet te komen in deze coronatijd. Ook dat is bitter.

Voorzitter. De mededeling van de minister dat zij ook voor de sociale sector komend jaar de huurverhoging beperkt tot 1% plus inflatie is weliswaar waar, maar is nog steeds hoger dan wat de minister al in 2018 in het Sociaal Huurakkoord afsprak, te weten een huurverhoging die niet boven de inflatie uitgaat. Dat dan als nieuw beleid presenteren, is een evident voorbeeld van oude wijn in nieuwe zakken verpakken. Dat kan de minister beter niet doen.

Nieuw zou het zijn als zij haar tegemoetkoming aan de huurders in de vrije sector, zijnde 1,5% minder huurverhoging dan ze eerder van plan was, nu ook doortrekt naar de sociale sector. Rekening houdend met een beperkte inflatie, mede vanwege de coronacrisis, zouden de corporatiehuren dan in 2021 niet of nauwelijks hoeven stijgen. Dat zou geheel in lijn zijn met een al tot drie keer toe door deze Kamer gedaan voorstel.

Bij de generieke feitelijke huurstop die door deze Kamer werd voorgesteld, betoogde de minister eerder in deze Kamer dat zij huurmatiging met name in de vrije sector vreemd vond. Juist daarom zou je kunnen verwachten dat ze zeker de sociale huurder nu niet over het hoofd zou zien. Je zou tegen de minister van Wonen zeggen: schiet 'm er maar in; de bal ligt vrij voor de goal. Maar daar heeft de minister nog steeds geen trek in. Was voor de zomer een van haar argumenten dat een generieke huurbevrozing veel geld zou kosten, terwijl ze dat liever aan maatwerk wenste te besteden; nu zegt ze dat een tijdelijke huurbevrozing voor huurders in de sociale sector gemiddeld slechts zo'n €4 per maand zou opleveren. Niet de moeite waard, lijkt ze daarmee bedoeld of onbedoeld te zeggen. Ook dat kan ze beter niet doen. Elke huurder die mag kiezen tussen een huurverhoging of een huurbevrozing kiest voor dat laatste, durf ik te wedden.

Uit een onderzoek van deze zomer bleek overigens overduidelijk dat de meeste huurders voor een tijdelijke huurstop zijn. Dat geldt trouwens ook voor de aanhang van bijna alle politieke partijen. Ook hier zou je denken: een kans voor open goal voor de minister van Wonen.

Voorzitter. Natuurlijk kost zo'n maatregel geld, net als de maatregel die het voorliggende voorstel bevat. Als de minister die maatregel echter zonder problemen bekostigt uit een verlaging van de verhuurderheffing, waar ligt dan de principiële reden om die dekking niet aan te wenden voor een door deze Kamer voorgestelde generieke maatregel? En hoeveel meer zou zo'n verlaging met 1,5% van de door de minister geplande verhoging kosten? Graag een concreet bedrag en een heldere uitleg bij de vraag waarom je de verhuurderheffing wel mag gebruiken als dekkingsmiddel voor de ene maatregel, maar niet voor de andere. Als je bereid bent om 131 miljoen uit te geven aan de maatregel die in het voorliggende voorstel is vervat voor 11% van alle corporatiehuurders, zou je een min of meer vergelijkbaar bedrag dan niet kunnen uitgeven aan de overige 89% corporatiehuurders, om hun althans enig soelaas te geven in tijden van corona?

Voorzitter. Concluderend: het voorliggende voorstel leidt per saldo tot een serieuze huurverlaging voor 11% van alle

corporatiehuurders. Dat vinden we een goede zaak. Dat het wetsvoorstel geen vergelijkbaar recht geeft aan huurders in de gereguleerde sector die niet huren van een corporatie, en evenmin aan alle huurders in de vrije sector, vinden wij een slechte zaak en een gemiste kans. We hopen dat de minister hier na heroverweging iets aan gaat doen. Dat zou ons zeer plezieren.

Zo blijven we ook hopen dat de minister, alles afwegende, alsnog bereid zal zijn een vergelijkbare beperking toe te passen op de huurders in de sociale sector, naast het nu gedane voorstel en het komende voorstel inzake beperking van de huurverhoging in de vrije sector met 1,5%. Dan werkt zij ook werkelijk aan het herstel van haar relatie met deze Kamer. Ik zie uit naar de antwoorden van de minister op mijn vragen en mijn voorstellen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

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



**De heer Pijlman (D66):**

Voorzitter. Sinds wij hier over het huurbeleid debatteren — dat was al voor de zomer — is er veel gebeurd. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de coronacrisis integraal aan te pakken en om inkomensondersteuning te bieden aan burgers die dat nodig hebben, zodat zij aan hun verplichtingen — huren bijvoorbeeld — kunnen blijven voldoen. Daarnaast komt het kabinet met maatwerk voor onder anderen huurders die in de problemen komen. Dit voorstel is daarvan een uitwerking. Wij steunen dat beleid.

Eerder koos de minister er al voor om huurbevrozing mogelijk te maken en uitzettingen onmogelijk te maken, en zij verlaagde de verhuurderheffing voor de woningbouwcorporaties een aantal jaren achter elkaar. Het kabinet komt nu met een wetsvoorstel dat huurverlaging mogelijk maakt voor mensen die door deze langdurige crisis de volle huur niet meer kunnen betalen. Die regeling zal voor honderdduizenden mensen soelaas bieden. Zij krijgen een huurverlaging van gemiddeld €40 per maand. Eenmalig, maar ook structureel, omdat het verlaagde bedrag vervolgens uitgangspunt is voor de komende jaren. Dat is winst.

Overigens wil ik graag van de minister horen of de huurproblemen nog hetzelfde niveau hebben als eerder, of dat ze sterk zijn gegroeid. Wat zijn de laatste cijfers?

Ik wil ook graag van de minister horen hoe de uitvoering van deze wet ter hand wordt genomen. Dit is immers geen generieke maatregel, maar er is maatwerk voor nodig. Ook de Belastingdienst komt in beeld. Meerdere jaren achter elkaar zijn er inkomensgegevens nodig. Mensen moeten zelf de verlaging aanvragen. Alles overziende lijkt dit best wel ingewikkeld. Het is niet een generieke maatregel, maar maatwerk. De overheid is juist in maatwerk in de uitvoering niet erg goed, weten we allemaal. Kan de minister de Kamer geruststellen dat de uitvoering van deze wet niet tot grote problemen gaat leiden?

In de begroting, die we hier zijdelings aan de orde stellen, en ook in het gesloten woonakkoord neemt het kabinet

meer maatregelen voor de huursector. De huren mogen boven inflatie, zowel in de sociale als in de vrije sector, niet verder worden verhoogd dan 1%. De financiële norm voor meerpersoonshuishoudens voor sociale huur wordt aangepast en voor alleenstaanden niet verlaagd, zodat meer mensen in aanmerking komen voor sociale huur. En opnieuw wordt de verhuurderheffing verlaagd om het voor de corporaties beter mogelijk te maken om te investeren in duurzaamheid en energietransitie. Het kabinet trekt 450 miljoen uit voor de leefbaarheid in kwetsbare wijken.

**De heer Kox (SP):**

De heer Pijlman ging iets te snel voor mij, en ik moet ook nog een heel eind lopen. Hij wees erop dat het wetsvoorstel dat we nu onder handen hebben, geen generieke regeling maar maatwerk is. Dat klopt natuurlijk. Generiek is echter wel de beslissing van de minister om de regeling niet te doen gelden voor de huurders in de gereguleerde sector niet zijnde een corporatie en voor de vrije sector. Dat gaat over bijna 100.000 huurders. U zei: honderdduizenden huurders, 260.000, gaan hiervan profiteren. Maar een kleine 100.000 niet. Wat vindt de collega van D66 daarvan?

**De heer Pijlman (D66):**

U hebt net ook al omstandig uitgelegd hoe dit allemaal zit en dat dit een oplossing is voor een deel van de huurders. Daar hebt u gelijk in. Dit is niet een oplossing voor mensen die in de problemen zitten buiten de corporaties om. Maar — en daar begon ik mee — het kabinet heeft er natuurlijk wel voor gekozen om inkomensondersteuning te geven aan mensen die door de coronacrisis, waar ik het over heb, in de problemen komen. Dat geldt ook voor hen. Maar eens, het is niet een oplossing voor iedereen. Dat is zo.

**De heer Kox (SP):**

Ik ken D66 als een partij van in gelijke omstandigheden gelijke rechten. Als er huurders zijn, bijna 100.000, die een te laag inkomen en een te hoge huur hebben, zoals de huurders die wel onder dit wetsvoorstel vallen, waar zit dan de legitimatie om te zeggen dat we die huurders buiten schot laten? De minister zegt dat dit komt doordat vrijesectorverhuurders geen hogere plannen hebben dan geld verdienen. Dat is een probleem van die vrijesectorverhuurders. Maar de huurders zitten in een vergelijkbare situatie. De minister heeft ook uitgerekend dat het 93 miljoen kost. Dat kun je laten betalen door de verhuurder, je kunt het als regering deels subsidiëren, maar waar zit nu de rechtvaardiging dat je huurders in dezelfde situatie anders behandelt?

**De heer Pijlman (D66):**

Ik kan me heel goed voorstellen dat u zegt dat als je het vanuit de huurder bekijkt, iemand denkt: ik ben toch huurder, ik zit toevallig bij een corporatie of ik zit toevallig bij een particulier of in de private sector. Vanuit het oogpunt van de huurder begrijp ik dat. Maar ons stelsel is wel heel anders ingericht. Tijdens de discussie die we met u hadden over uw motie, heb ik er ook op gewezen. Een deel van de steun die er toen voor de motie was, wees er later op dat men een ingreep in de private sector eigenlijk niet zag zitten. Dus daar zat ook beweging in. Ik hoor direct van de minister hoe zij ook naar de toekomst kijkt om de totale huurderssector tegemoet te komen, want ik ben het met u eens: de

huren zijn over de hele linie heel erg sterk gestegen en daar moet wat aan worden gedaan.

**De voorzitter:**

De heer Kox, de derde.

**De heer Kox (SP):**

Als laatste vraag dan, om te kijken of we tot iets kunnen komen in dit debat. Mocht de minister zeggen dat er geen principiële reden is om de verhuurders in de ene sector anders te behandelen dan in de andere en dat de enige reden is dat we een andere financiële relatie of een financiële relatie tot op zekere hoogte met de corporaties hebben en niet met de verhuurders, en we daar dus iets voor zouden moeten bedenken, is D66 dan bereid om met andere fracties na te denken of we ook iets kunnen doen voor die hele grote groep van bijna 100.000 huurders in dezelfde situatie die alleen de pech hebben dat ze huren in de vrije sector of in de gereguleerde sector niet behorende tot een woningcorporatie? Zit daar een mogelijkheid tot beweging? Als collega Pijlman zo goed bestudeert waar hier de beweging zit, zit er ook een kans tot beweging in zijn fractie?

**De heer Pijlman (D66):**

Ja, zeker, maar dat is niet nieuw voor u. Daar hebt u net ook al iets over gezegd. Er is natuurlijk in het woonakkoord al een afspraak gemaakt met de Tweede Kamer dat de huren ook in de vrije sector aan banden worden gelegd. Dat is een forse ingreep. Dat was voor de zomer, toen u uw motie verdedigde, nog niet mogelijk. Dat is dus een forse ingreep. Ik hoor straks van de minister hoe zij naar de toekomst kijkt. Daar wil ik direct zelf ook nog iets over zeggen.

Ik had het gehad over de investeringen in de kwetsbare wijken, waar we blij mee zijn.

Voorzitter. Wij steunen dit beleid, maar we willen voor de nabije toekomst een verdere verlaging van de verhuurderheffing en die weggevallen verplichting voor de corporaties investeren in een fonds dat investeringen in sociale woningbouw en duurzaamheid mogelijk maakt. Kortom, er zijn ook in de begroting '21 veel vorderingen gemaakt. Een compliment daarvoor. Maar toch rijst de vraag, die net ook door de heer Kox werd gesteld, hoe nu verder? Wij hebben namelijk een enorme wooncrisis in ons land. Er zullen de komende tien jaar tussen de 1 en 1,5 miljoen woningen gebouwd moeten worden om iedereen onder dak te krijgen. Wie voert daar de regie over, is onze vraag aan de minister. Welke instrumenten zet zij in om de voortgang te bewaken? We hebben met elkaar te veel op de vrije markt gerekend. Wat is nu de agenda van de minister en van het ministerie, of het weer op te richten ministerie voor bouwen en wonen, voor de nabije toekomst als we deze crisis overzien? Er is, vinden wij, centrale regie nodig. Welke scenario's liggen voor tijdens de kabinetsformatie? Graag een reactie.

**De heer Crone (PvdA):**

Net als de heer Rietkerk ondersteun ik graag wat u zegt. Wat meer centrale regie wordt Kamerbreed ondersteund, hier inmiddels maar ook al in de Tweede Kamer. Maar deze minister, uw partijgenoot, zit hier toch allang? Mevrouw

Kaag zegt nu ook voortdurend, dagelijks: meer sociaal doen, meer sociaal doen. Overigens zonder GroenLinks en de PvdA, dus de meerderheid wordt gevormd met Forum voor Democratie en andere aan die kant. Maar los van deze bijzin ...

De heer **Pijlman** (D66):  
Wel een interessante bijzin, trouwens.

De heer **Crone** (PvdA):  
Ja, ik volg het nieuws. Ik zoek juist een coalitie met mevrouw Kaag en deze minister, die hier allang zit. Zij kan toch, zoals de heer Rietkerk en ik zeggen, morgen al knopen helpen doorhakken? Dus waarom wacht u nu op een nieuwe minister?

De heer **Pijlman** (D66):  
Dan hebt u mij helemaal niet goed verstaan. Coalities vormen, graag, met iedereen die ook dit beleid weer verder wil helpen. We hebben ook allemaal, uw partij zeker, een verantwoordelijkheid voor hoe we tot deze situatie zijn gekomen. Dat moeten we ook niet vergeten. Dus stappen zetten met elkaar om hier weer uit te komen? Ja, heel erg graag. En zeker, ik vraag ook aan de minister wat de plannen voor de komende tijd zijn. Ik geef haar ook een compliment voor wat er in de begroting allemaal al is gerealiseerd, en dat is niet weinig.

De heer **Crone** (PvdA):  
Mijn vraag was veel simpeler: deze minister kan toch de komende maanden, zelfs in haar demissionaire periode, doen wat Rietkerk heeft gevraagd, namelijk mensen bij elkaar halen, knopen doorhakken? Daar is toch helemaal niets nieuws voor nodig, en geen nieuwe minister, niet van D66 of een andere partij?

De heer **Pijlman** (D66):  
Dat is ook zo. U stelt nu via mij een vraag aan de minister die de heer Rietkerk eerder ook al heeft gesteld. Laten we even het antwoord afwachten. Ik vond de suggestie van de heer Rietkerk prima, al moeten we niet vervallen in nieuwe bureaucratie. Het gaat erom dat er centrale regie nodig is wat en waar er gebouwd moet worden.

De **voorzitter**:  
De heer Crone, derde.

De heer **Crone** (PvdA):  
Ik ben blij met deze steun.

De **voorzitter**:  
De heer Rietkerk ziet af van de interruptie? U vervolgt uw betoog.

De heer **Pijlman** (D66):  
We hadden het over centrale besluitvorming. Bouwen, bouwen, bouwen wordt de opgave voor het nieuwe kabinet.

Daar is grond voor nodig. Voor een deel — dat zeg ik ook tegen de heer Rietkerk en tegen de VVD — zal dat ook boerengrond zijn; dat kan niet anders. Sociale woningbouw en verduurzaming zijn dringend nodig. Speculatie moet worden tegengegaan en een nieuw sociaal huurbeleid zonder toeslagen zou een uitgangspunt voor de toekomst moeten zijn.

Maar we hebben nog een hele lange weg te gaan en er moet veel gebeuren. Jonge mensen kunnen vaak zowel huur- als koopwoningen niet meer betalen. In Amsterdam mag je voor een studio van 30 m<sup>2</sup> bieden vanaf €275.000. Dan maar huren. Huren vanaf €1.500 zijn dan gemeengoed. En voor sociale huur dien je soms al meer dan tien jaar op een wachtlijst te staan.

Het systeem is dolgedraaid. Het kabinet doet veel om binnen de mogelijkheden de bouw weer in beweging te krijgen, maar een totale doordenking van bouwen en wonen is noodzakelijk. Daarbij is ook creativiteit vereist.

De coronacrisis zal waarschijnlijk leiden tot verdere leegstand in de kantorensector. Kunnen we die kantoren geschikt maken voor bewoning? Eerder is dit ook gebeurd door een subsidieregeling van het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting. Graag een reactie.

Voorzitter. Ik richt me nu niet zozeer tot de minister maar wel tot het kabinet, want voor de korte termijn ligt er volgens D66 een nieuwe dreiging op de loer, het stikstofdossier. De maatregelen die het kabinet nu voorstelt op dat beleidsterrein zijn naar de mening van mijn fractie niet genoeg. Niet voor het milieu, niet voor de bouw. De kans is heel groot — hoor de commissie-Remkes — dat we volgend jaar door het ingrijpen van de Raad van State weer een nieuw PAS-schandaal georganiseerd hebben en dat de vergunningen voor de bouw weer stil moeten worden gelegd. Daarmee stellen we duizenden banen in de waagschaal. Bouwend Nederland waarschuwt en waarschuwt, maar wat doet het kabinet? Als één kalkoenhoeder in Ermelo, zoals uit Trouw-onderzoek blijkt, meer stikstof uitstoot dan wij met elkaar met de 100 km/u rijden besparen en als het kabinet niet optreedt door wetgeving, dan vinden wij dat onverantwoordelijk. Voor het milieu, voor de bouw, voor de werkgelegenheid maar ook voor een gezonde landbouw en veeteelt. Nu al merken bijvoorbeeld fruittelers wat afnemende biodiversiteit voor hen betekent.

Grijp in en pak aan, zeg ik tegen het kabinet. Werkgelegenheid en woongelegenheden voor burgers is toch echt belangrijker dan de angst in te grijpen in een sector die onze steun verdient om zich veel sneller aan te passen aan natuur- en milieuriichtlijnen dan ons parlement eerder goedkeurde. Graag een reactie van het kabinet.

Voorzitter. Ik wacht met veel belangstelling de beantwoording van het kabinet af.

De **voorzitter**:  
Dank u wel, meneer Pijlman. Dan is het woord aan de heer Crone namens de fractie van de Partij van de Arbeid.





De heer **Crone** (PvdA):

Voorzitter. Ik ben blij met de minister vandaag. Ze heeft net de krant uit, dus er is alle tijd om nu een inhoudelijk debat te voeren. Ik vertrouw er ook op — het woord "vertrouwen" in alle opzichten — dat we nu een politieke rit vooruit kunnen doen en dat we samen in dit debat een stap verder komen. Want zoals al gezegd, dit is niet een fraai wetsontwerp. Sommigen noemden het lelijk, maar de Raad van State noemt het zelf arbitrair — ik kom daar natuurlijk op terug — en ook principieel niet in overeenstemming met gelijke behandeling. Dat is ernstig, zeker voor de Eerste Kamer, om daar ook het accent op te leggen.

Dus in reactie op de moties van Kox c.s. komt er nu toch een belangrijke verlaging van de huren in de sociale sector. Daarmee zouden 260.000 huurders met een laag inkomen kunnen worden geholpen. Dat juichen we zeer toe, want de PvdA staat voor lage en middeninkomens die in de knel komen.

Maar de manier waarop dit wordt geregeld is erg ingewikkeld, met heel veel rompslomp, heel veel gedoe. Ingewikkeld, zowel voor de huurders en de woningcorporaties als ook voor de Belastingdienst en ook nog voor de huurcommissies. Dus het mist eenvoud, eenvoud, eenvoud! Het is toch niet voor niks om dat in de weken van de hoorzittingen te moeten opmerken.

Maar ook principieel is iets grondig mis. Want zoals ook de Raad van State al zegt, het is arbitrair wie wel of niet wat krijgt. Mensen in gelijke posities, huurders, krijgen niet altijd dezelfde huurverlaging. Er is een verschil tussen de sociale en private sector, maar ook tussen verhuurders. Wel een verlaging van de huurdersheffing in de particuliere sector, maar ze hoeven er niks voor te doen, en de woningcorporaties krijgen niet voldoende.

Ook dat is geen gelijkheidsbeginsel. Dus we aarzelen of we dit nu wel moeten steunen per 1 januari, want het gelijkheidsbeginsel en de uitvoerbaarheid zijn toch de eerste toetsstenen, al vinden we het natuurlijk heel belangrijk dat er iets gebeurt. Dus waarom niet een simpele oplossing gekozen, zoals een generieke huurverlaging of een hogere huurtoeslag? Gewoon, knoppen die al bestaan in het stelsel en die je zo kunt veranderen.

Dus dat is de eerste vraag. Waarom niet simpel? Het lijkt na — dat zal ik volgende week bij de belastingen ook zeggen — "de Belastingdienst kan het niet goedkoper maken maar wel eenvoudiger" of we nu een kabinet hebben dat zegt: kan ik het ingewikkelder maken?

Voorzitter. Ik loop drie punten langs. De huren in de gereguleerde sector, de corporaties, dan in de private sector en ten slotte het woningbouwprogramma.

De huurverlaging klinkt natuurlijk heel mooi, maar mijn fractie ziet dat de minister in de nota naar aanleiding van het verslag wel een hele ronkende ambitie neerzet, namelijk dat het doel van deze wet is dat alle — uitroepeteken — huurders met een laag inkomen in de sociale sector hierna passend wonen. Dat lijkt me nogal wat, want qua uitvoering bijzonder ambitieus. Maar is het dan passend dat als deze wet is aangenomen iemand in de bijstand een maandelijkse huur betaalt van €633? Ik heb het even uitgerekend. Als je

een huis koopt van 6 ton tegen 1% rente, dan ben je goedkoper uit. €633 kale huur is niet passend.

Dus mijn vraag aan de minister is — anderen hebben het ook al gezegd — kan zij die ambitie waarmaken? En kan zij ook onderzoek laten zien waarin zij de ambitie waarmaakt dat dit een passend huurniveau is voor bijvoorbeeld mensen aan de onderkant?

Dan is de regeling wel zeer ingewikkeld. Alleen de naam al. Ik lees u de zin voor: "Huurders van woningcorporaties die in 2019 een gezamenlijk inkomen hadden dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor passend toewijzen, krijgen een huurverlaging als zij een huur boven de toepasselijke aftoppingsgrens betalen."

En dan nog zo'n zin: "Huurders die meer recent een laag gezamenlijk inkomen hadden, kunnen tot eind 2021 zelf om huurverlaging vragen aan hun woningcorporatie op basis van hun gezamenlijk inkomen van de aan het verzoek voorafgaande zes maanden. Dat wordt in voorliggend wetsvoorstel geregeld."

Dat zijn dus zinnen, afkortingen en begrippen die geen gewone burger snapt. We pellen het even af: "het is een eenmalige verlaging", maar als ik het goed begrijp, is die wel structureel. Waarom staat dat er dan niet "een structurele verlaging"? Gelukkig maar, in de Tweede Kamer is het opgehelderd, zo heeft de minister verduidelijkt. Dit is structureel en het is ook substantieel, want het is €40 per maand netto. Dat is een groot bedrag, weliswaar gecorrigeerd voor de huurtoeslag, maar belangrijk voor mensen met weinig financiële armslag.

Maar is dit nu eenvoudig? Laten we weer positief beginnen. Het is eenvoudig, want het gaat automatisch. Want de woningcorporatie vraagt aan de Belastingdienst de inkomenscijfers op en verlaagt de huur. Klaar is Kees.

Maar voor velen zal het toch weer niet zo eenvoudig gaan. Zij kunnen of moeten het dan zelf aanvragen, bijvoorbeeld als zij tussentijds een lager inkomen hebben gekregen. Mijn vraag aan de minister is dan ook: hoe weet een huurder zelf dat hij recht heeft op verlaging, als de woningcorporatie het bijvoorbeeld verkeerd heeft gezien, of de Belastingdienst? Krijgen alle huurders, maar dan ook alle, een brief thuis, zodat zij zien "er is iets aan de hand, ik ga het nazoeken, narekenen, ik ga het aan een ander vragen?" Hoe wordt in deze vormgeving ook rekening gehouden met het advies van de WRR in het rapport Weten is nog geen doen?

Want dit is niet meer generiek en simpel uit te voeren. Dat geldt niet alleen voor mensen met een lager inkomen dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen — ik ga ervan dromen — voor wie de geldende huurprijs hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Dit geldt in feite voor alle huurders, want ze moeten natuurlijk allemaal zelf toch kunnen onderzoeken: val ik in de prijzen of niet?

Voorzitter. Dan maken we het nog eenvoudiger maar niet heus, door een nieuw inkomensbegrip in te voeren: het halfjaar bruto-inkomen dat u zelf van uw loonstrookjes kunt halen. Maar het gaat niet om uw inkomen, het gaat om het gezamenlijk inkomen, dus natuurlijk ook van uw huisgenoten, voor zover die ouder dan 27 jaar zijn. We verlaten ons dus niet meer op het belastbaar inkomen zoals we dat gewend zijn. Dus hier ook een paar vragen over, want dat

betekent dat vermogen niet meer meetelt. Dat betekent ook dat aftrekposten niet meer meetellen. Voor sommige mensen is het belastbaar, want lager dan bruto-inkomen, en dan denken ze "oh, nou val ik niet in de prijzen", terwijl ze met aftrekposten wel in de prijzen zouden vallen. Graag een toelichting op dat punt, want het wordt nu wel erg ingewikkeld. Ik neem aan dat dit allemaal wordt uitgelegd in de brief aan de huurders. Juist die huurders die niet in het automatische systeem van de corporaties en de Belastingdienst vallen, zullen het zelf moeten doen.

Voorzitter. Het is natuurlijk goed bedoeld, maar juist in deze doelgroep met zzp'ers, uitzendkrachten, wisselende contracten, maar ook mensen die de ene maand meer overuren hebben dan de andere, zijn die maandbedragen altijd wisselend; en ook nog van verschillende huisgenoten. Dit is toch niet uitvoerbaar? Hoeveel mensen, zo vraag ik de minister, gaan buiten de boot vallen omdat ze dit niet kunnen doen? U moet toch een inschatting hebben gemaakt hoeveel mensen van de beoogde 260.000 hierop vastlopen? Zijn dat er 2.000 of 10.000 of 20.000? Ik denk misschien wel meer. Behalve mensen in een pensioen- of uitkeringssituatie, die overigens ook niet constant hoeven te zijn, zullen heel veel mensen niet zomaar de loonstrookjes kunnen overleggen. Is er een doenvermogenstoets gedaan en kunt u die toesturen?

Voorzitter. Het is gelukkig een structurele verlaging; mevrouw De Boer vroeg er ook al naar. Maar er komt er toch ook een correctie in 2024. De systematiek is nu even weggehaald op verzoek van de Tweede Kamer, maar de minister onderzoekt toch of ze iets kan corrigeren. We kunnen natuurlijk niet hebben dat mensen in 2024 achteraf te veel geld blijken te hebben gehad. Dat moeten we dan toch terugpakken. Daarom vraag ik: is die verlaging nou structureel, of kunnen mensen de ellende toch meemaken dat ze over een paar jaar horen dat ze een te hoog inkomen hadden en de huur alsnog omhoog gaat. Wie gaat dat dan betalen met terugwerkende kracht? Krijgen we dan opnieuw mensen die tussen de wal en het schip vallen, en zit deze minister dan in een hoorzitting om uit te leggen dat we dat niet voorzien hebben? Zowel voor de loonstrookjes als voor het terugwerkendekracht karakter wil ik vragen of er een hardheidsclausule in de wet zit. Ik begrijp dat een van de dingen bij de Toeslagenwet was dat er geen hardheidsclausule zou zijn geweest.

Dat brengt me bij het volgende punt. Mensen kunnen in beroep gaan bij de huurcommissie, maar de huurcommissie moet dan op z'n minst kunnen zeggen: het klopte niet helemaal, maar uw inkomen is zo laag, het is terecht dat u die huurverlaging krijgt voor de toekomst, of met terugwerkende kracht heeft gekregen, vanuit 2024. De huurcommissies zijn al overbelast en hebben wachttijden van meer dan een jaar. Ik neem aan dat mensen dan alsnog de huurverlaging nabetaald krijgen waar ze recht op hebben gehad als de huurcommissie ze gelijk geeft. Het zij zo, makkelijker wordt het er niet op, maar de huurcommissie is dan een soort beroepsinstantie.

Voorzitter. Waarom is het eigenlijk zo ingewikkeld? Is het de politieke angst dat als we het niet ingewikkeld maken, iedereen een huurverlaging krijgt? Is het de politieke angst dat anders scheefwoners weer iets krijgen, terwijl de meeste scheefwoners hooguit een paar tientjes boven de norm zitten? Ik zou zeggen: geef iedereen in de corporatiesector die generieke huurverlaging, want dan is die rompslomp

er niet en hoeft de Belastingdienst niets te doen. Dan gaat het heel simpel met één druk op de knop binnen de corporaties. Of doe een generieke aanpassing aan de huurtoeslag, ook eenvoudig. Ik ben van de eenvoud, maar de minister en het kabinet doen dat niet omdat een scheefwoner kennelijk niet iets mag krijgen waar hij geen recht op zou hebben.

Voorzitter. Ik vraag hier een reactie op, want we komen nu op het punt dat het hele stelsel zo ingewikkeld is geworden – alle voorgaande sprekers hebben daar ook al op gewezen – dat we behoefte hebben aan een overzicht hoe we er nu voorstaan. Ik wil de minister vragen om een onderzoek te overleggen. De meeste cijfers die we kennen komen uit 2015, 2016, 2017 en 2018, maar leg nou eens een actueel overzicht neer van wie in de huursector zit, privaat dan wel in corporaties. Hoeveel mensen zijn het, hoe zijn de inkomens en hoe zijn de huren verdeeld? Dan kunnen we zien hoe we aan de knoppen moeten draaien. Dan kunnen we het beleid misschien wel per 1 juli aanstaande aanscherpen, of per 1 januari in het jaar daarop.

Ik heb daar een paar vragen over die ik niet allemaal zal herhalen, maar u hebt toegezegd op verzoek van GroenLinks en de Partij van de Arbeid dat u onderzoekt of er een structurele maatregel mogelijk is, een structurele verlenging van deze maatregel. Misschien kunt u daarbij mijn verzoek meenemen voor een onderzoek naar hoe die sector op dit moment in elkaar zit qua koopkracht, qua huur, qua inkomens.

Voorzitter. Dan de private sector. Het is zojuist al duidelijk gemaakt: in de private sector hebben mensen pech. Of nee, eigenlijk niet. De verhuurder heeft geluk. De verhuurderheffing gaat namelijk omlaag. De verhuurder krijgt er dus weer wat bij. Daar staat geen plicht tegenover om de huur te verlagen. Eigenlijk is dat gek. Ik vraag aan de minister: als u de verhuurderheffing in de private sector verlaagt, kan daar dan ook een soort dwang tegenover staan om iets te doen?

Hier gaat de minister twee kanten op. Ik eindig met de positieve kant. De minister hinkt op twee gedachten. Aan de ene kant zegt ze dat ze in de private sector geen huuraanpassing kan afdwingen, omdat het eigendomsrecht daar bij de verhuurder ligt. De minister zegt: pech dus voor de huurder, maar ik kan niet aan het eigendomsrecht van de verhuurder komen. De huurbaas is echt baas. Die heeft investeringsvrijheid. Hooguit is een vrijwillige huuraanpassing mogelijk. Je moet dan met de pet in de hand naar de huurbaas. Juist als die zich niet sociaal gedraagt, ga je als huurder natuurlijk niet naar de huurbaas. Je hebt al ervaring met zo iemand. Die doet dat dan dus niet.

Wij snappen de investeringsvrijheid en de huurvrijheid. We steunen wat de heer Rietkerk zegt: daar moet wat aan gebeuren. We willen een beschermende overheid tegenover niet goedwillende private verhuurders. Daarom ben ik heel blij dat de minister in het pakket met de Partij van de Arbeid en GroenLinks de initiatiefwet van Henk Nijboer ondersteunt. Daarmee zegt de minister: ik grijp toch in in de vrijheid van investeren van verhuurders. Kan de minister dat bevestigen? Dat betekent een inbreuk op het eigendomsrecht. Dat staat aan de kant die ik zou willen. Ik zou dan zeggen: waarom doet u dat dan ook niet met de aanpassing van de huurprijzen? Kunnen we deze wet alsnog ook op de

vrije sector van toepassing verklaren? U bent nu namelijk over de drempel en durft via de initiatiefwet in te grijpen.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Een vraag aan de heer Crone. Over de disbalans met de private sector of commerciële partijen heb ik namens de CDA-fractie de suggestie gedaan om eens goed te kijken naar het puntenstelsel. Het kan heel simpel zijn om die 150 punten fors te verhogen. Daardoor kom je dichterbij de inflatie. Dat is een overzichtelijke maatregel. Hoe staat de PvdA-fractie daartegenover?

De heer **Crone** (PvdA):

Ik denk dat dat een heel goede suggestie is. Ik ken net als u heel veel mensen, vooral jongeren, die in de dure sector zitten en die privaats huren tegen enorm hoge prijzen. De heer Pijlman heeft daar ook over gesproken. Als je daar een woningwaardestelsel voor hebt, is dat goed. Ik stel hierbij een korte klap voor: als dit kan, waarom krijgen ze dan een lage verhuurderheffing waar ze niks voor hoeven terug te doen? Uw voorstel klinkt goed, maar laten we het betere niet de vijand van het goede laten zijn. Laten we elkaar steunen door nu een huurverlaging door te voeren zoals de minister voorstelt, al is die een beetje grof, maar dan ook voor de private sector. En laten we dan dat uitwerken. Daar komt dan natuurlijk de Huurcommissie achteraan. Dat is ingewikkeld. Maar ik ben daarvoor.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Mijn tweede vraag heeft te maken met het eerste deel van het betoog en gaat over de lastendruk bij de woningbouwcorporatiesector. De PvdA-fractie heeft destijds de verhuurderheffing gesteund. Er ging een paar miljard per jaar af, wat een desastreus gevolg had voor de huren. Die zijn namelijk omhooggegaan. Hoe kijkt u door de bril van nu naar die beslissing? En hoe kijkt u vanuit die beslissing naar de toekomst?

De heer **Crone** (PvdA):

Ik denk dat het heel simpel is. De verhuurderheffing is toen ingevoerd als een crisismaatregel. Iedereen moest inleveren. Het was de tijd van de woningcorporaties en de Maserati's. Het was een crisismaatregel. Die crisis is over. De crisis is nu omgekeerd, want er is een tekort in de sector. Daarom staat in alle tegenbegrotingen van de PvdA van de laatste vier jaar dat de verhuurderheffing omlaag moet. Ik zou zelfs zeggen: zet die om in een solidariteitsheffing. Nu geldt de heffing generiek voor alle corporaties. Als je haar zou afschaffen, gaan de rijke misschien niet eens investeren. Ik zou liever een solidariteitsfonds hebben vanuit de verhuurderheffing. Dan heeft de minister nog een silver bullet in de achterzak. Daar kom ik straks nog op terug. Ik gun haar én een silver bullet én een zak geld. Dat is het antwoord: het was een crisismaatregel. Die is nu fout. Ik ben blij dat ook uw partij vooroploopt in verlaging en afschaffing.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Het CDA was, is en blijft in de toekomst tegen de verhuurderheffing. Het is goed om te horen dat de PvdA het daarmee eens is, het schuivende paneel vasthoudend. Het woord "solidariteitsheffing" wordt daar nu aan toegevoegd.

Dat past bij u. We kunnen voor de langere termijn samen optrekken als het gaat om het verlichten van de belastingdruk op de corporaties.

De heer **Crone** (PvdA):

Ja. We hebben ook nog de vennootschapsbelastingplicht, de ATAD en allerlei andere lastenverzwaringen gehad. Ook deze actie is trouwens per saldo weer een lichte verhoging van de lasten voor de corporaties, zegt de minister. Die leidt tot een iets minder grote verlaging van de verhuurderheffing. In die balans heeft de minister in juli al gezegd: de corporaties hebben een investeringstekort van 30 miljard. Ik geloof dat dat het bedrag was. Zij knikt nu, dus dat getal heb ik goed onthouden.

Overigens stond dit in mijn tekst voor zo meteen, voorzitter. Dat hoeft ik dan niet te herhalen.

De **voorzitter**:

Dat scheelt weer.

De heer **Crone** (PvdA):

Er is dus een tekort van 30 miljard. De PvdA heeft op dat punt toen inderdaad deze maatregel genomen. Iemand die altijd hetzelfde vindt en niet nadenkt, moet niet in de politiek gaan. Als de flexibiliteit goed is, is dat prima.

Voorzitter. Samengevat zou ik zeggen: overweeg ook in de vrije sector een eenmalige huurverlaging, misschien gemaximeerd tot €1.000 of €1.250 huur per maand. Dat hebben we voor de zomer met u gewisseld. Ook in de vrije sector kan een bevrozing of een aanpassing omlaag helpen. Conform de initiatiefwet van de heer Nijboer, die u omarmt, bent u over de brug. U durft best in te grijpen in de private sector. Maak dan de regeling voor de corporaties een stuk eenvoudiger.

Voorzitter. Dan het laatste punt. Dat is het fundamentele woningtekort in de sector. Dat tekort is er in beide sectoren: in de private en de gereguleerde sector. Ik zei het al: zet de verhuurderheffing om in een solidariteitsfonds. Dan komt u al een heel eind op gang om die 30 miljard aan investeringstekort waarover u spreekt te gaan inlopen. Wilt u daarin meegaan?

Ik juich toe — anderen hebben dat al genoemd — dat er in ieder geval 450 miljoen komt voor kwetsbare wijken en krimpgebieden, zodat ook daar al snel dingen kunnen gebeuren. Ik weet uit de praktijk dat een kleine bijdrage vanuit de overheid soms voldoende is om onrendabele toppen weg te nemen, zodat grote private investeringen op gang komen. Ik ben dus blij met de steun die velen hiervoor uitspreken.

Voorzitter. Mijn laatste opmerking is dat uzelf de zilveren bullet bent om het probleem op te lossen. Het is echt waar: u heeft geen bevoegdheid. U kunt dus niet zeggen: gemeente, u moet dit of dat. Uiteindelijk kan dat wel, maar dat is niet de hoofdlijn. Juist iemand die geen macht en geen bevoegdheden heeft, kan het gezag hebben. Die heeft dus niet de macht, maar het gezag om te zeggen: "Gemeentes, provincies, private sector, waar zijn jullie mee bezig? Kom om de tafel en laten we het nu zo doen."

Ik gun u ook de stok achter de deur en het geld om hier en daar een onrendabele top weg te nemen. Maar ook de stok achter de deur waardoor u kunt zeggen: als jullie er na al die jaren nu niet binnen twee weken uit zijn, hak ik de knoop door. Weest u dus niet te bescheiden. Ik steun u ten volle en geef u alle vertrouwen, in alle opzichten, om als silver bullet dat gesprek te organiseren. Als dat niet kan via de constructie die de heer Rietkerk heeft genoemd, kan het ook op een andere manier. Ik weet dat nog, als oud-burgemeester. Je had bijna geen bevoegdheden, maar juist daarom was je effectief. Daarom accepteren de wethouders, de gemeenteraad en de private sector: goh, nou zijn we een jaar bezig, en nu komt de burgemeester langs en is het in een keer opgelost. Dat is omdat zij dan allemaal het gevoel hebben: laten we het nou doen. Je geeft niet aan elkaar toe. Het is in onderhandelingen altijd moeilijk om iets aan elkaar toe te geven. Je doet het dan voor de goede zaak.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Ik hoorde de heer Crone zeggen dat naast de macht ook het gezag van belang is. Dan ben ik overigens met hem eens. Ik heb een vraag over de verantwoordelijkheid en de wettelijke bevoegdheid als het gaat om de nationale woningbouwopgave. Thans hebben we te maken met de Wet op de ruimtelijke ordening. Die geeft deze minister voor de nationale woningbouwopgave al de bevoegdheid om te ondersteunen daar waar het decentraal goed loopt, en daar waar het niet loopt binnen twee weken met een inpassingsplan te komen. Hoe ziet de heer Crone die route en dat stuurmechanisme?

**De heer Crone (PvdA):**

Ik vind dat een prima stok achter de deur. Uiteindelijk moet je als minister kunnen zeggen: ik grijp in, met de wet in de hand. Maar je weet dat je dan de andere kant tegen je hebt: kijk eens even; dat is machtsmisbruik, want u grijpt in. Dan mobiliseer je als minister een hele gemeenteraad tegen je. Dan hebben zij een gemeenschappelijke vijand. De minister moet een gemeenschappelijke vriend worden door de oplossing aan te reiken en te helpen in plaats van te zeggen: ik doe dit met de wetgeving in de hand. Maar als het moet, moet het. Het is uiteindelijk een stok achter de deur.

**De heer Rietkerk (CDA):**

In dat antwoord beluister ik dat de minister op dit moment al de wettelijke mogelijkheden heeft om dit te doen, los van de effecten. Die wettelijke mogelijkheden en bevoegdheden zijn er op dit moment al. Overigens ben ik het met u eens dat dit het beste kan via het gezag en via overleg, ook regionaal en met lokale overheden. Als dat niet werkt, kan deze minister binnen twee weken tot een besluit komen om tot een inpassingsplan te komen. Is de heer Crone dat met mij eens?

**De heer Crone (PvdA):**

Ja. Ik heb het dan ook over het overleg dat we vanmiddag hebben over de NOVI. Op veel terreinen kunnen deze minister en andere ministers zeggen: ik heb misschien niet de bevoegdheid, maar we kunnen toch niet meer aan het land uitleggen dat er geen woningen komen, of dat nu in Amsterdam weer een programma wordt stilgelegd omdat

er iets met een werf is. Dan los je dat met die werf op. Of dat nou met een beetje geld of met een ander woningprogramma is; je lost het op. Nu staan mensen tegenover elkaar. Iedereen die weleens onderhandeld heeft, weet dat het vaak gezichtsverlies is als je aan de ander toegeeft, maar niet als je toegeeft aan de minister. Zeker niet aan deze minister.

**Voorzitter.** Ik rond graag af. We zijn toch wel kritisch op dit wetsvoorstel, ook vanwege de rechtsongelijkheid tussen verhuurders, privaat, maar ook en vooral tussen de huurders natuurlijk. Het betreft niet iedereen, het is ingewikkeld. Ik hoop dus dat de minister toch nog een poging doet om het eenvoudiger te maken en dat we daarmee toch iets binnenhalen waarmee de huurders op een eenvoudiger manier deze huurverlaging krijgen. Laten we het iedereen geven en niet alleen aan de mensen die door de bomen het bos toch al niet meer zien. Dank u wel.

**De voorzitter:**

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

□

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

Dank u, voorzitter. Hoe vaak horen we vanuit het kabinet wel niet: deze maatregel voeren we uit, want dat moet nu eenmaal van Brussel. Als stalorders van de ongekozen Europese Commissie komen, springt het kabinet strak in het gelid en loopt het voorop om slaafs de eurocratische nomenclatura te gehoorzamen.

Hoe anders is dat als dit kabinet een opdracht krijgt van onze eigen Nederlandse Eerste Kamer der Staten-Generaal? Dan legt deze minister botweg tot driemaal toe een motie naast zich neer en negeert daarbij bovendien zeer hautain een motie van afkeuring. Dat is en blijft een schande, voorzitter. De PVV-fractie had deze moties mede ingediend om onze huurders een steuntje in de rug te bieden, nu zij onder tien jaar Rutte geconfronteerd zijn met huurverhoging op huurverhoging, in totaal zo'n 26% in de sociale sector. De motie voor een tijdelijke huurstop in de sociale en de vrije sector dan wel maatregelen van vergelijkbare aard is met een beetje goede wil prima uitvoerbaar en heel hard nodig. Maar de minister blijft volharden in haar onwil. Deze zijde van het Binnenhof is immers niet Brussel, en zo haalt zij haar neus op voor deze Kamer.

Als klein doekje voor het bloeden komt de minister met het vandaag voorliggende wetsvoorstel: een eenmalige huurverlaging voor de huurders van een corporatiewoning met een laag inkomen. Van een algemene huurbevroezing in zowel de sociale als de vrije sector, zoals gevraagd in de moties, is hiermee geen sprake. Het is en blijft zo een halfleeg glas. En al zal de minister het als een halfvol glas willen zien, het blijft slechts een half glas. Het is bovendien een glas dat voor de huurders die wel onder deze wet vallen, ieder jaar leger wordt omdat zij na de eenmalige huurverlaging weer onder het reguliere huurverhogingsregime zullen vallen.

De andere groepen huurders blijven hiermee in de kou staan. Er ontstaat een ongelijke positie tussen huurders van een corporatiewoning met een lager inkomen en vergelijk-

bare huurders in de vrije sector bij particuliere of commerciële verhuurders. Ook de Raad van State is uitermate kritisch hierover. Ik citeer: "Dit leidt tot een arbitraire, ongelijke behandeling ten opzichte van huurders met een vergelijkbaar inkomen die niet voor de huurverlaging in aanmerking komen.". Aldus de Raad van State die het voorstel om die reden problematisch acht en niet positief adviseert. De minister heeft zich van deze kritiek net zo weinig aangetrokken als van de moties. Weliswaar noemt de minister enkele maatregelen, zoals de tijdelijke huurkorting, die huurders in de vrije sector of bij private huurders tegemoet zouden kunnen komen, maar die zijn niet vergelijkbaar met de huurverlaging bij corporatiewoningen. Zodoende blijft er een ongelijke behandeling bestaan. Als de minister in het wetsvoorstel over gelijke behandeling spreekt, gaat zij enkel uit van het perspectief van de verhuurders. Omdat private verhuurders doorgaans geen beroep kunnen doen op de lagere verhuurderheffing, zou een generieke huurbevoorziening niet kunnen.

De minister weigert halsstarrig te zoeken naar een alternatief pad. Juist daarom is het noodzakelijk om alsnog uitvoering te geven aan de moties. Is de minister daartoe alsnog bereid?

De minister zegt eigenlijk nauwelijks betalingsproblemen te zien in de private huursector, want vaak hebben die huurders toch al een hoger inkomen. Maar het probleem is dat veel huurders al noodgedwongen particulier moeten huren omdat de wachtlijsten veel te lang zijn of omdat zij geen urgentie krijgen, zoals inwonende kinderen die bij het overlijden van hun ouders de huur niet mogen overnemen maar vaak, in tegenstelling tot bijvoorbeeld statushouders, ook geen urgentie krijgen. Dat zo veel mensen al niet terecht kunnen in de sociale huur is al onevenredig.

Om de moties uit te kunnen voeren moet de minister maar andere ambities bijstellen. Zo stelt de minister in de memorie van toelichting bij deze wet dat een generieke huurbevoorziening, waar de Eerste Kamer om heeft verzocht, niet het meest doelmatig en effectief is, omdat, ik citeer: "verhuurders tegelijkertijd voor een grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgave staan." Die verduurzamingsopgave is door de minister zelf opgelegd. Onvoorstelbaar hoge kosten moeten worden gemaakt om aan de deugddwang van het Klimaatakkoord te voldoen, om wijken aardgasvrij te maken, om met de nul-op-de-metermaatregelen de bouwkosten voor woningen ongekend de hoogte in te jagen. Is de minister misschien bereid om die duurzaamheidsambitie te laten varen om de huren te kunnen verlagen?

Wat de nieuwbouwoopgave betreft, jaarlijks komen er ongeveer 100.000 inwoners bij in Nederland. Dat is een stad zo groot als Delft of Deventer. Daar is niet tegenop te bouwen, zeker niet als het land ook nog door Brusselse regels op slot zit door stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en alle open ruimte moet worden opgeofferd aan megawindparken en zonnevelden. Schaarsere grond zorgt voor hogere grondprijzen en daarmee samen met hogere bouwkosten uiteindelijk ook voor hogere huurprijzen.

Terwijl Nederland dus al propvol is, komt een groot deel van die bevolkingsgroei ook nog eens voort uit de onophoudelijke massa-immigratie. Tijdens de afgelopen tien jaar Rutte zijn er al 110.000 sociale huurwoningen met voorrang toegewezen aan statushouders. En het gaat maar door. Komend jaar moeten 27.000 statushouders een woning

krijgen, zo heeft het kabinet al laten weten aan gemeenten en provincies. Meer dan dubbel zoveel huizen voor statushouders in zuidoost-Brabant, kopte het Eindhovens Dagblad op 24 november jongstleden. En dat zal in andere regio's niet veel anders zijn. Minder wordt het niet. Integendeel, momenteel is dit kabinet bezig om grootschalig asielzoekerscentra uit te breiden of te heropenen, zoals in Budel, Almere en Azelo. Overal honderden plekken extra, tegen alle afspraken met de omgeving in. Deze onophoudelijke vervangingsmigratie drukt op de woningmarkt en daarmee ook op de huurprijzen. En terwijl deze statushouders met voorrang worden gehuisvest, staan onze Nederlandse huurders jarenlang op steeds verder olopende wachtlijsten. Terwijl tegen alle afspraken in ... En ik zie een interruptie, volgens mij.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik heb getwijfeld of ik er iets van zou zeggen of iets over zou vragen, maar het woord "vervangingsmigratie" deed voor mij de noodzaak ontstaan om toch de vraag te stellen. Mag ik van de heer Van Hattem horen wat hij daarmee precies bedoelt, waarom hij dat woord gebruikt en hoe hij dat vertaalt naar de behandeling van dit wetsvoorstel?

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

Dit komt linea recta uit het jargon van onder andere de Verenigde Naties, een club die onder andere door GroenLinks bejubeld wordt. Die zetten dus ook in op legale migratie, om wegen richting massale migratie in stand te houden richting Europa. Daar komt het vandaan.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dan hoor ik graag van de heer Van Hattem waar in de documenten van de Verenigde Naties het woord "vervangingsmigratie" wordt genoemd.

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

Dat komt uit een rapport uit 2000. Sinds die tijd wordt het al regelmatig gebruikt in die vorm.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Maar benoemen de VN dat als een doelstelling volgens de heer Van Hattem? Ik begrijp dit echt niet.

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

Het is een proces en voor een deel is het ook wel een bewuste keuze. Ook door bijvoorbeeld de Europese Unie wordt bewust ingezet op legale migratie, om die in stand te houden, om daarmee ook de sociale en demografische samenstelling van de Europese Unie te beïnvloeden, en daarmee ook in Nederland als lidstaat ervan.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik zal geen vraag meer stellen, maar ik neem echt afstand van het beschrijven van legale migratie als vervangingsmigratie alsof er een doel achter zou zitten om iets te vervangen. Legale migratie is legale migratie. Ik roep de heer Van Hattem ook op om het gewoon bij de feitelijke beschrijving te houden en daar niet allerlei suggesties aan te verbinden die er niets mee te maken hebben.

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

Voorzitter. Feit is dat er honderdduizenden asielzoekers ieder jaar richting Europa komen. Er is sprake van massaimmigratie. Dat heeft nogal wat invloed op onze demografische samenstelling, dus het is een proces dat met name door GroenLinks wordt ingezet en bejubeld en dat ook gewoon een onderdeel is van bewust gevoerd beleid. Ik kan het niet mooier maken, maar wij zouden het wel anders willen: gewoon, de grenzen dicht.

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

Uw fractievoorzitter noemde in een debat met de minister-president bij de algemene beschouwingen niet het woord "vervangingsmigratie" maar "omvolken". Is dat wat u betreft hetzelfde?

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

Dat kan inderdaad als een inwisselbaar begrip worden gezien. Nu hoor ik de VVD dat woord gebruiken. Als u liever dat woord gebruikt, vind ik het ook prima.

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

Uiteraard hoort u mij dit woord niet gebruiken in de zin dat dat een standpunt is van de VVD, maar ik wijs er even op dat de minister-president bij het woord "omvolken" in deze Kamer een paar weken geleden heeft verwezen naar de oorsprong van het woord "omvolken".

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

Ook dat woord komt dus uit het VN-jargon. "Omvolking" is ook een begrip dat uit die VN-rapporten komt en de VN is een verschrikkelijke organisatie, waar zulk soort ideeën bij vandaan komen. Dus we moeten inderdaad gewoon stoppen met zulk soort omvolkingsbeleid. Dus wat mij betreft gaat daar een hele dikke vette streep doorheen, zodat we dat woord ook hier nooit meer hoeven te gebruiken en wij gewoon over onze eigen grenzen gaan.

Voorzitter. Dat brengt mij ook weer bij mijn verhaal. Want terwijl tegen alle afspraken in overal snel azc's uit de grond worden gestampt — regels en systemen kunnen dan heel snel wijken — voert de minister als drogreden aan, de motie niet te kunnen uitvoeren omdat de systemen van de Belastingdienst niet zo snel kunnen worden aangepast. De ambtelijke molens mogen blijkbaar niet zo snel malen als het onze Nederlandse huurders betreft.

Voorzitter. Na alle huurstijgingen wil de PVV wel dat voor onze Nederlandse huurders het glas op een gelijkwaardige manier vol is. Daarom dienen we enkele moties in. Dit kabinet is wel bereid om 330 miljoen euro per jaar te betalen voor het coronaherstelfonds van de EU, maar niet voor een generieke huurbefriezing voor onze huurders. Daarom een motie om van deze afdracht aan de EU af te zien en in te zetten voor het terugdraaien van de huurverhogingen en voor de generieke huurverlagingen.

Ten tweede een motie om geen cent meer te investeren in asielzoekerscentra en in de duurzaamheidsopgave, maar dit geld in te zetten voor het terugdraaien van huurverhogingen en voor generieke huurverlagingen.

Tot slot een motie, gelet op de eerder aangenomen moties in deze Kamer, om vóór 1 januari 2021 met aanvullende maatregelen te komen om huurders in de vrije of private sector op een gelijkwaardige manier te compenseren als de huurders in de sociale sector die met deze wet een huurverlaging krijgen.

Hoewel het wetsvoorstel dus eigenlijk niet ver genoeg gaat, zullen we het wel steunen om in ieder geval een deel van onze huurders enigszins te kunnen compenseren.

Dan zal ik de moties voorlezen.

De **voorzitter**:

Door de leden Van Hattem, Faber-van de Klashorst, Van Strien, Bezaan en Ton van Kesteren wordt de volgende motie voorgesteld:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met dit wetsvoorstel huurders in de private of vrije sector niet gelijkwaardig worden behandeld als huurders in de sociale sector met een corporatiewoning;

overwegende dat de Eerste Kamer meerdere moties heeft aangenomen om te komen tot een generieke huurverlaging voor al onze huurders;

roept de regering op om voor 1 januari 2021 met aanvullende maatregelen te komen om huurders in de vrije of private sector op een gelijkwaardige manier te compenseren als de huurders in de sociale sector die met deze wet een huurverlaging krijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter D (35578, 35431).

De **voorzitter**:

De heer Pijlman.

De heer **Pijlman** (D66):

Dank, voorzitter. Toch nog even een vraag. Het zong nog even bij mij na. U hebt net op vragen van de collega gezegd dat de termen die u gebruikt uit het VN-rapport uit 2000 komen. Ik zou toch graag even dat VN-rapport zien. Want we hebben nu al een paar keer in deze Kamer discussie gehad over termen die voor sommigen refereren aan een zwart verleden. Volgens u zijn het gewoon VN-termen. Laten we het uit de weg ruimen. U heeft dat rapport, dus geef even naam en rugnummer. Welk rapport, welke bladzijde? Dan zijn we van deze discussie af.

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

Als u goed had opgelet: bij de Algemene Politieke Beschouwingen heeft mijn fractievoorzitter, mevrouw Faber ook letterlijk dat rapport genoemd. Dus daar is het terug te vinden. Ik heb het hier niet bij de hand. Alleen, daar werd

wel duidelijk verwezen naar wat in het Engels geloof ik replacement migration werd genoemd. Dus het is daarin te vinden. Ik verwijs terug naar de Handelingen waarin een verwijzing staat. Anders kan ik het nu niet ter plekke geven, maar daar is het in ieder geval te vinden.

De heer **Pijlman** (D66):

Ik neem aan dat u het even aan ons ter beschikking stelt. Dat is makkelijker, denk ik.

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

Uiteraard, maar het is sowieso in de Handelingen te vinden voor de luisteraars die niet aan dit debat deelnemen.

Voorzitter. Dan kom ik bij de volgende motie.

De **voorzitter**:

Door de leden Van Hattem, Faber-van de Klashorst, Van Strien, Bezaan en Ton van Kesteren wordt de volgende motie voorgesteld:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat dit kabinet bereid is om 330 miljoen euro per jaar te betalen voor het coronaherstelfonds van de EU;

overwegende dat de Eerste Kamer meerdere moties heeft aangenomen om te komen tot een generieke huurverlaging voor onze huurders;

roept de regering op van de afdracht van het coronaherstelfonds aan de EU af te zien en deze middelen onder andere in te zetten voor het terugdraaien van de huurverhogingen en voor generieke huurverlagingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter E (35578, 35431).

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

Tot slot de volgende motie

De **voorzitter**:

Door de leden Van Hattem, Faber-van de Klashorst, Van Strien, Bezaan en Ton van Kesteren wordt de volgende motie voorgesteld:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet volop investeert in uitbreiding en nieuwbouw van asielzoekerscentra;

constaterende dat het kabinet onder andere vanwege de kosten van de ambities voor de duurzaamheidsopgave afziet van een generieke huurverlaging;

overwegende dat de Eerste Kamer meerdere moties heeft aangenomen om te komen tot een generieke huurverlaging voor onze huurders;

roept de regering op geen cent meer te investeren in asielzoekerscentra en de duurzaamheidsopgave en deze middelen in te zetten voor het terugdraaien van de huurverhogingen en voor generieke huurverlagingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter F (35578, 35431).

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

Tot slot in eerste termijn, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Van Hattem. Dan is het woord aan de heer Verkerk namens de ChristenUnie.

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Voorzitter. Hartelijk dank. Ik ga terug naar mijn geboortedorp Nieuwer Ter Aa. Ik ben daar opgegroeid met twee keer drie w's. Als kind was een van de eerste woorden die ik hoorde het woord "woningwetwoning". Ik wist niet wat de Woningwet was, laat staan dat ik wist wat een woningwetwoning was. Aan de andere kant wist ik precies wat het betekende. Het waren de huizen in de Doude van Troostwijkstraat, de eerste straat als je het dorp inrijdt aan de linkerkant. Het waren ook de huizen in de Julianalaan, de tweede weg links.

In deze woningen woonden de agent, de onderwijzer, de spoorwegbeambte en de boerenknecht. Zij konden deze woningen betalen.

De tweede drie w's hadden betrekking op de woorden "werk, woning en wijf". Wat betreft dat laatste woord: de boodschap van de eerste feministische golf was in ons dorp nog niet doorgedrongen en Joke Kool-Smit had haar artikel Het onbehagen bij de vrouw nog niet geschreven. Maar deze drie w's drukten op fundamentele wijze uit wat van belang is voor een samenleving waarin mensen kunnen bloeien. Het gaat namelijk om werk, het gaat om betaalbare woningen en het gaat om stabiele relaties. Die opvatting werd breed gedeeld. En als ik het goed heb, wordt die opvatting nog steeds breed gedeeld.

Voorzitter, de twee keer drie w's laten het belang zien van betaalbare huurwoningen. Veel partijen in de Tweede en Eerste Kamer hebben gememoreerd dat huren de laatste jaren sterk zijn gestegen, waardoor het percentage van het inkomen dat sommige groepen in de samenleving aan huur betalen, onacceptabel hoog is geworden. In de visie van de fractie van de ChristenUnie komt de minister met het wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen dan ook tegemoet aan de wens van de Eerste

Kamer om de huren voor financieel kwetsbare burgers te verlagen.

Voorzitter. Het gaat in dit debat niet alleen om het genoemde wetsvoorstel. Het gaat ook over de bredere inbedding. Het gaat over een breder debat over wonen. In de nota naar aanleiding van het verslag merkt de minister op dat het kabinet "met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt, alsmede de verhuurderheffing in samenhang worden gezien." Ook wijst de minister op de verschillende wetsvoorstellen die op dit moment voorliggen in de Tweede Kamer en die bijdragen aan de betaalbaarheid voor huurders en een betere verdeling van betaalbare huurwoningen. De fractie van de ChristenUnie vraagt de minister of zij op deze uitspraken wil reflecteren. Is er sprake van een trendbreuk? Is deze wet de eerste in een reeks maatregelen die zowel in de sociale als in de private sector een halt toeroept aan het fenomeen dat de lagere en de middeninkomensgroepen elk jaar een hoger percentage van hun inkomen aan huur moeten uitgeven? Om het wat meer plastisch uit te drukken: waar droomt de minister van? Hoe groot zou dat percentage in de toekomst moeten zijn?

Voorzitter. De fractie van de ChristenUnie heeft de minister gevraagd naar een kwantitatief inzicht in de benodigde hoeveelheid extra woningen, de 845.000. Het gaat daarbij om de vraag naar de invloed van demografische, sociale en economische ontwikkelingen. Het gaat ook om de vraag naar de invloed van speciale groepen als starters, studenten, daklozen, arbeidsmigranten, vluchtelingen en andere specifieke categorieën.

De heer **Kox** (SP):

Collega Verkerk vraagt zich af waar de minister zoal van droomt. Het lijkt me heel interessant om dat te horen, maar misschien is het ook interessant om te horen waar de ChristenUnie van droomt als we het hebben over het betaalbaarder maken van onze woningen. Ik was aangedaan door het opsommen van de woningwetwoningervaringen van collega Verkerk. Hij noemde een heleboel straten. Hij had ook de Hoogstraat in Zeelst kunnen noemen. Daar woonde ik, samen met elf andere familieleden. Wij waren groot genoeg geworden om in een woningwetwoning te komen met ons twaalf. In ieder geval was daar het idee dat je zelfs met een gezin van tien kinderen en het loon van een sigarenmaker die woning zou moeten kunnen betalen. We zijn heel ver weg geraakt van dat ideaal. Dus waar droomt collega Verkerk over als hij het heeft over het meer betaalbaar maken van woningen? Dat vind ik minstens net zo interessant. Met collega Verkerk en de ChristenUnie kunnen we hier misschien meerderheden vormen die tegen de minister zeggen: "Dit is onze droom. Ziet u een kans om die te verwerkelijken?"

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Ik wil de heer Kox danken voor zijn vraag. Als ik namens mijn fractie aan de minister vraag waar zij van droomt — is er sprake van een trendbreuk? — dan wil ik daarmee ook heel expliciet naar voren brengen dat in de visie van de ChristenUnie er een trendbreuk moet komen. Wonen moet betaalbaar zijn, zeker voor de lage inkomensgroepen en voor de middeninkomensgroepen. De hoge inkomensgroepen hebben over het algemeen alle keuze. Dus als u vraagt

wat u in de toekomst van de ChristenUnie kunt verwachten: u kunt verwachten dat wij daarop willen inzetten.

De heer **Kox** (SP):

Dat is goed om te horen en dat biedt perspectief voor de toekomst. Collega Verkerk zegt dat wonen via huren weer betaalbaar moet worden. De vraag blijft dan waarom de ChristenUnie niet bereid was om steun te geven aan een brede oproep van deze Kamer, door te zeggen: omdat het wonen al niet betaalbaar is, moeten we de huren dit keer in coronatijd in ieder geval niet extra verhogen. Is er bij de ChristenUnie het voortschrijdend inzicht om te zeggen dat dit eigenlijk nog niet zo'n dom idee was?

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Voortschrijdend inzicht? Wij hebben indertijd uw motie niet gesteund, omdat het een generieke maatregel was die heel veel geld ging kosten. Wij hadden niet het gevoel dat dit nou de juiste motie was. Verder heeft de minister toegezegd om hierop terug te zullen komen. Dat zien we in deze wet. Ik ben blij met deze wet. Uw partij was blij met deze wet. Is dit helemaal voldoende? Die eerlijke vraag kunnen en moeten wij stellen. Als wij reflecteren op de woningmarkt, is het grootste probleem misschien dat we met z'n allen hebben toegestaan dat het een markt is geworden, en dat we te weinig aandacht hebben gehad voor wat wij vroeger met een prachtige term "volkshuisvesting" noemden. Onze partij is van mening dat dat de grootste fout is en dat die verklaart waarom we nu in deze situatie zitten.

De heer **Kox** (SP):

Het is altijd fijn om te horen dat er op een gegeven moment brede steun komt voor iets wat je tien of twintig jaar geleden over deze onderwerpen beweerd hebt, zoals mijn partij deed. Ik heb een laatste vraag. Als we het hebben over het meer betaalbaar maken van woningen, kan collega Verkerk dan leven met het feit dat de minister de woningen in de vrije sector en de woningen in de gereguleerde sector die niet toebehoren aan de woningcorporaties generiek van deze regeling uitzondert? Daar wonen namelijk mensen in dezelfde omstandigheden, met te lage inkomens en te hoge huren. Zij krijgen allemaal niks, terwijl de buurman bij wijze van spreken wel in aanmerking komt voor deze, overigens buitengewoon goede regeling uit dit wetsvoorstel. Valt met de ChristenUnie te praten over een oproep aan de minister om ook naar die groep te kijken?

De heer **Verkerk** (ChristenUnie):

Mijn vraag aan de minister rond de trendbreuk, gezien de nieuwe wetsvoorstellen die zij heeft aangekondigd, betekent dat wij vinden dat ook in de private sector huren minimaal getemporeerd moeten worden. Ook daar moet een trendbreuk komen.

Wat betreft uw eerste opmerking wil ik zeggen dat ik ben opgevoed met Kuyper en Marx. Dat zal u misschien verbazen. Het geeft misschien aan waarom we af en toe een aantal verbindingen hebben, maar ik ook af en toe zeg: nee, daar gaan onze wegen uiteen. Ik dank u.

Voorzitter. Samengevat: wij hebben gevraagd hoeveel woningen en wat voor woningen we voor wie moeten



bouwen. De minister geeft aan dat zij bezig is om dat in detail in kaart te brengen. De fractie van de ChristenUnie vraagt zich af welke cijfers de minister nodig heeft om een krachtig beleid te voeren en wanneer die cijfers beschikbaar komen; niet alleen op nationaal niveau, maar juist ook op regionaal niveau. Welke onzekerheid zit er in die getallen?

Voorzitter. Ik kom terug op het dorp waar ik geboren ben. De woningwetwoningen droegen in hoge mate bij aan betaalbaar wonen. Die woningen waren niet groot, maar deze burgers hadden een huis en ze woonden daar met plezier. Zoals ik van collega Kox begreep, kun je er zelfs met elf kinderen in wonen. Ze waren dus toch nog ruim genoeg. Het is onmogelijk om goed in de toekomst te kijken. Maar één ding zal duidelijk zijn: het is en blijft een geweldige opgave om in de toekomst voldoende betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.

Voorzitter. Deze minister is aan het bewind gekomen toen onze economie uit het dal van de financiële crisis aan het klimmen was. Zij heeft ervaren wat een crisis doet met huur- en koopwoningen en het beleid daaromtrent. De kans is groot dat onze economie weer in een recessie glijdt. De fractie van de ChristenUnie vraagt zich dan ook af welke lessen we uit het verleden kunnen leren. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de benodigde 845.000 woningen — wat een gigantische hoeveelheid! — gerealiseerd worden, passend bij de lokale vraag? Wat betekent dat voor het departement, voor de contacten met de lagere overheden, voor relaties met de sector? Wat zijn de grootste belemmeringen die weggenomen moeten worden? Kortom, wat zou het volgende kabinet moeten doen om ervoor te zorgen dat Nederland een land wordt waarin het goed wonen is?

Voorzitter. De ChristenUnie is van mening dat deze opgave alleen gerealiseerd kan worden als het Rijk en de provincies veel sturender dan voorheen de regie pakken, tezamen met een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die onvermoeibaar duwt, trekt en sleurt aan de woningbouw, op basis van een gedeelde ontwikkel- en investeringsagenda; een agenda waarin sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen centraal staan; een agenda waarin de woningopgave in balans wordt gebracht met de opgaven op het gebied van landbouw, duurzaamheid en natuur.

De ChristenUnie pleit ook voor een verduurzaming van de woningvoorraad. Het gaat daarbij om een betaalbare transitie, ook voor huizenbezitters die deze investeringen niet zomaar kunnen doen.

Ten slotte pleit de ChristenUnie voor het voorkomen van energiearmoede. Zou de minister kunnen reflecteren op deze pleidooien?

De fractie ziet uit naar de antwoorden van de minister. Ik dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Verkerk. Wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Ik schors de beraadslaging over dit wetsvoorstel tot na de middagpauze.

De beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

Ik schors de vergadering voor enkele ogenblikken, tot 11.30 uur. Daarna beginnen wij met de behandeling van het wetsvoorstel Wet inburgering (35483).

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.