

Tweede Kamer, 80e vergadering

Woensdag 23 april 2025

Initiatiefwetsvoorstel-De Hoop Bevriezing van de huren in 2025

Initiatiefwetsvoorstel-De Hoop Bevriezing van de huren in 2025

Aan de orde is de behandeling van:

- **het Voorstel van wet van het lid De Hoop tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de bevriezing van de huren in 2025 (36698).**

Termijn inbreng

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is nu het voorstel van wet van het lid De Hoop tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de bevriezing van de huren in 2025 en van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en andere fiscale wetten in verband met het vervallen van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties en dekkingsmaatregelen daarvoor (36698).

Ik heet de initiatiefnemer van harte welkom in vak K. Dit moet haast wel de snelste parlementaire behandeling van een initiatiefwet zijn in onze rijke parlementaire geschiedenis. Ongeacht de afloop daarvan verdient u een compliment. Het schrijven en verdedigen van een initiatiefwet is bepaald geen sinecure. Ik wens u veel succes bij de verdediging. Gelukkig heeft u ondersteuning bij dit intensieve proces. Een deel daarvan is aanwezig in vak K. Dat zijn de heren Jan Daenen en Jarne van der Poel en mevrouw Maura Ringelberg, allen werkzaam bij de fractie GroenLinks-Partij van de Arbeid.

Tevens heet ik de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van harte welkom. Zij zit ook in vak K. Zij is als adviseur van de Kamer bij de behandeling van dit initiatiefwetsvoorstel. Het is de bedoeling dat we vandaag de gehele wetsbehandeling doen. We gaan namelijk, vanwege de snelle beoogde inwerkingsdatum, in principe morgen ook stemmen over de wet. Ik heet ook de mensen op de publieke tribune van harte welkom, evenals de leden die zich hebben ingeschreven en iedereen die dit debat op afstand volgt. De eerste spreker is

mevrouw Beckerman. Overigens hebben zich tien leden ingeschreven. Zij gaat spreken namens de fractie van de Socialistische Partij.

Gelet op het feit dat we bijna twee uur later beginnen dan gehoopt, wilde ik het aantal interrupties beperken. Ik ga ervan uit dat zes interrupties genoeg zijn, want anders wordt het wel heel erg diep in de nacht. Ik kijk alleen al naar de nettospreektijd. Die is al ruim anderhalf uur, zonder interrupties dus. We willen de wet behandelen vóór de stemmingen morgen, dus vandaar die beperking.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, aan u het woord. Gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goeienavond. Allereerst dank aan de heer De Hoop en zijn team voor het indienen van deze wet. Ik vind het hard nodig dat we dit debat vandaag hebben. We zitten sinds vorige week ook in een vrij absurde situatie. Ik zou eerst even de voorstellen van de coalitie willen afwegen tegen de wet die vandaag voorligt. Vorige week woensdag lekte het eerste nieuws uit over de Voorjaarsnota. Ik was op dat moment oprecht opgetogen. Geert Wilders x'te dat de huurstijgingen voor sociale huurwoningen voor 2025 en 2026 niet doorgaan en dat er een miljard euro is gereserveerd voor een boodschappenbonus. Dat zijn hele terechte maatregelen. Vele tienduizenden huurders zijn hier ook voor in actie gekomen. We weten allemaal dat na het lekken het zuur komt. Maar zo zuur?

Laat ik beginnen met de zogenaamde boodschappenbonus. Op de manier waarop het kabinet het doet, levert de huurbevriezing geld op. Tot 2030 hoeft het ongeveer 2,5 miljard minder uit te geven aan huurtoeslag. Die 2,5 miljard is in de begroting dus al gereserveerd voor huurders. Van die 2,5 miljard gaat het kabinet 1 miljard teruggeven aan de huurders voor een zogenaamde boodschappenbonus. Ongeveer 400 miljoen steken ze in eigen zak. Geld dat gereserveerd is voor huurders verdwijnt dus in de zakken van het kabinet, maar u presenteert het als een bonus. Dat is toch gewoon politieke oplichting? Dat vragen we aan het kabinet en aan de coalitiepartijen. U laat huurders hun eigen bonus betalen en klopt hen daarbij ook nog eens geld uit de zak, maar presenteert het dan als een cadeautje. Dat zijn politieke oplichting en een babbeltruc ten koste van mensen die steeds meer moeite hebben om de boodschappen te betalen. Dit is toch niet uit te leggen?

Voorzitter. Hoe blij we ook zijn met de aangekondigde huurbevriezing voor twee jaar, het werd wel heel erg zuur toen bleek dat terwijl een deel van de huurders terecht een huurbevriezing krijgt, de huren voor een ander deel van de huurders blijven stijgen. In 2025 stijgen de huren met 4,1% in de vrije sector en met maar liefst 7,7% voor middenhuurwoningen. Dit is toch niet uit te leggen? Op 19 december zeiden NSC en PVV: "De voorgenomen maximale middenhuurstijging van 7,7% is onacceptabel." Dat zijn jullie woorden, zeg ik tegen NSC en PVV. Maar hoe onacceptabel het ook is, het gaat met de nieuwe plannen van de coalitie toch door. De ene huurder krijgt een huurbevriezing en de andere krijgt een huurverhoging van 7,7%. Dat is niet uit te leggen. Het kabinet speelt huurders tegen elkaar uit. Graag een reactie.

Maar helaas wordt het nog erger, want de coalitie wil de komende tijd ook nog veel hogere huren toestaan en de Wet betaalbare huur aanpassen. Kleinere verhuurders hoeven niet meer aan de Wet betaalbare huur te voldoen. Minder woningen gaan dan onder de wet vallen, waardoor ze tot de dure huur gaan behoren. Met name woningen in de grote steden mogen duurder verhuurd worden. De Nederlandse huren behoren al tot de hoogste van Europa. Deze coalitie wil ze nog verder verhogen. Dat is toch niet uit te leggen, zeker voor NSC en PVV? Nog geen week geleden hielden zij precies dit plan tegen. NSC-Kamerlid Welzijn betichtte de minister toen van onrust stoken. PVV-Kamerlid Mooiman zei "onverstandig om nog hogere huren toe te staan; de huren moeten juist omlaag". Nu doen ze het zelf. Dit is toch niet uit te leggen?

Voorzitter. Terwijl particuliere verhuurders worden gepaaid met het Voorjaarsnota-akkoord, worden corporaties uitgeknepen. Zij krijgen straks minder inkomsten. Dat is heel slecht nieuws. Minder woningen kunnen worden verbeterd. Zo blijven huurders zitten in ziekmakende schimmelwoningen. Zo blijft de energierekening van veel huurders hoog. Bovenal kunnen er veel minder woningen worden gebouwd. Het is niet uit te leggen dat er nauwelijks echte compensatie komt voor de corporaties in het Voorjaarsnota-akkoord. Het is niet uit te leggen dat corporaties, en dus huurders, nog steeds winstbelasting en ATAD, een belasting voor belastingontwijkende multinationals, moeten betalen. Met het pakket van de Voorjaarsnota blijft ook nog veel onduidelijk. Geldt die terechte huurbevriezing nou wel voor alle sociale huurders, vragen wij ook aan het kabinet. Of geldt die alleen voor sociale huurders die bij corporaties huren? Geldt dit ook voor sociale huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging moeten betalen?

Voorzitter. Het gevolg van dit pakket aan maatregelen is een nog diepere wooncrisis. Uit de onderhandelingen is een gedrocht gekomen, een onsamenhangend pakket vol tegenstrijdigheden. Er is gekozen voor peilingpaniekwet in plaats van voor oplossingen voor de wooncrisis. Als je een sociale huurwoning zoekt, een alternatief wil voor een te dure huurwoning of in een ziekmakende schimmelwoning zit, ben je met dit plan gewoon de klos. Op korte termijn redt dit de coalitie; op langere termijn zitten we met een steeds diepere wooncrisis.

Voorzitter. Dit afwegende tegen de Wet-De Hoop die vandaag voorligt, zien we dat De Hoop wél met een pakket komt dat samenhang biedt, goed is voor huurders én de wooncrisis niet verder verdiept. Wij zullen die wet dan ook van harte steunen. De huurbevriezing is een noodzaak, niet alleen voor sociale huurders maar voor alle huurders. Het is goed dat deze wet niet alleen dat regelt, maar ook zorgt dat het bouwen en het verbeteren van woningen doorgaan doordat de winstbelasting en ATAD worden geschrapt. Mijn partij heeft altijd gezegd dat het asociaal is om winstbelasting en een belasting die is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals, te vragen van onze huurders.

Wij hebben wel zorgen over de timing. 1 mei is de wettelijke termijn waarvoor corporaties de huurverhoging of -bevriezing moeten delen, maar de Eerste Kamer heeft nu al reces. Is het niet verstandiger om net als in 2021 met een motie de huurbevriezing voor sociale huurders of de huurverhoging die 1 juli ingaat, te regelen?

Voorzitter. Voor de SP is het duidelijk: we kunnen deze wooncrisis alleen oplossen als we wonen niet als markt zien. Wij zijn daar ook een campagne voor gestart, Wonen zonder winst, die al door 25.000 mensen wordt gesteund. Wij willen 1 miljoen betaalbare woningen erbij, huurbevriezing voor alle huurders en zeggenschap voor huurders. Daar gaan we de komende tijd mee door.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Dan gaan we luisteren naar de heer Grinwis. Hij voert het woord namens de fractie van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Hier staat een ogenschijnlijk rustige, maar werkelijk woedende woonwoordvoerder. Het begon allemaal zo mooi met de woonparagraaf over wonen en volkshuisvesting in het hoofdlijnenakkoord. Wat mij betreft is dat echt het beste onderdeel van het coalitieakkoord. Maar vorige week is in één wilde nacht deze mooie paragraaf over meer betaalbaar bouwen en bestaanszekerheid door de shredder gehaald. Dat is een staaltje bestuurlijk vandalisme van ongekennde omvang, je reinste pyromanenpolitiek. Ik heb het woord vaker gebruikt, maar nu is het zeker van toepassing. U weet het, bederf van het beste is het slechtste. Ondertussen is een woningzoekende het kind van de rekening. Moeders en vaders maken zich zorgen of hun kind nog wel een huis kan huren of kopen. Er zijn alleenstaande starters die geen kant op kunnen, om over onze dakloze medemens maar te zwijgen.

Voorzitter. Het spijt me, maar het initiatiefvoorstel dat we vanavond bespreken, maakt het er allemaal niet beter op. Natuurlijk is de wet minder slecht dan de afspraken in de Voorjaarsnota, met compensatie voor de bevriezing. In die zin geef ik credits voor deze wet. Sowieso dank aan de heren De Hoop, Daenen en Van der Poel en mevrouw Ringelberg voor het werk dat ze hebben verricht onder stoom en kokend water.

Voorzitter. Ik begrijp dat de initiatiefnemers willen opkomen voor huurders. Dat wil de ChristenUniefractie ook. De huur is voor veel mensen duur, ook al is de nettohuurquote de afgelopen jaren gemiddeld iets gedaald. Te veel mensen worstelen maand op maand met het betalen van hun vaste lasten, of het nu de huur of de energierekening is. Maar we moeten eerlijk zijn. Bestaanszekerheid is niet gratis, ook al leg je de rekening op het bordje van een ander.

Voorzitter. Huurders helpen kan op twee manieren: op een slimme en op een oliedomme manier. Een slimme huurbevriezing, waar mijn fractie voor zou zijn, is een zodanige verhoging van de huurtoeslag dat huurders die recht hebben op maximale huurtoeslag volledig worden gecompenseerd voor de huurverhoging van 4,5% dit jaar en 3,5% volgend jaar. Waarom hebben de initiatiefnemers en de coalitiefracties daar niet voor gekozen? Dan was je immers voor een paar honderd miljoen euro klaar geweest. Ik zal daar in ieder geval, onder anderen samen met collega Vijlbrief, in tweede termijn een motie over indienen.

Helaas heeft GroenLinks-PvdA ervoor gekozen het oliedomme paadje te bewandelen, met desastreuze gevolgen voor de huurder. De PVV kleur laten bekennen leek een leuk idee, maar dat bleek spelen met vuur. Want laten we wel

wezen, de Voorjaarsnota had toch nooit zo'n lompe huurbevriezing bevat als de druk door aanhoudende moties van bijvoorbeeld de SP en door dit initiatiefwetsvoorstel van GroenLinks-PvdA niet zo was opgevoerd? Natuurlijk is de PVV en is de coalitie volledig zelf verantwoordelijk, maar mijn vraag aan de indieners is wel of ze inmiddels geen spijt hebben van dit initiatiefwetsvoorstel, ook al zit er compensatie in. Dat betreft compensatie in de vorm van het schrappen van de vennootschapsbelasting. Daar is de ChristenUnie erg voor, maar dan niet als compensatie, maar omdat het sowieso nodig is om in de toekomst te kunnen blijven investeren in de bouw van voldoende betaalbare woningen. De investeringscapaciteit van woningcorporaties hield immers al niet over.

Enfin, inmiddels zitten we opgescheept met een oliedomme huurbevriezing in het kwadraat. Want laten we wel zijn, ook de goed verdienende scheefhuurder zit er met het voorstel van de initiatiefnemers en met dat van de coalitie warmpjes bij. Ik heb een vraag aan de minister. Gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarvan de aankondiging de deur al uit was, nu ook niet door? En geldt de huurbevriezing alleen voor de bewoners van de bijna 2 miljoen sociale huurwoningen van de woningcorporaties of ook voor de 500.000 sociaal verhuurde woningen van private verhuurders? Misschien kunnen de coalitiewoordvoerders hierover straks ook klare wijn schenken. Hun partijen hebben immers deze afspraken gemaakt. Zo ja, worden die private verhuurders dan gecompenseerd? Als zij met hun woning in box 3 zitten, hebben ze inmiddels al driedubbel pech, want daar wordt de belasting op verhuurders alleen maar verder opgevoerd, ook in de Voorjaarsnota weer.

Ondertussen zijn sowieso de corporaties de pineut, net als de toekomstige huurder voor wie geen huis wordt gebouwd, maar uiteindelijk ook de zittende huurder in een slecht geïsoleerd huis. Want blijft op deze manier de energierekening niet nodeloos lang torenhoog?

Door het voorstel van collega De Hoop ging er aanvankelijk 31 miljard euro aan investeringsruimte verloren, ofwel 110.000 woningen. Bij de coalitie gaat het om 47,5 miljard euro, wat gelijkstaat aan 180.000 woningen. Waarom had de initiatiefnemer aanvankelijk geen compensatie opgenomen in de wet zelf, maar deed hij dat pas te elfder ure? Waarom hebben coalitie en kabinet niet een volledige compensatie in de Voorjaarsnota opgenomen? En waarom wordt de rekening bij de verhuurder gelegd? Dan doel ik niet alleen op de woningcorporaties maar ook op de verhuurder bij wie het vel over de neus wordt getrokken in box 3. Nogmaals, waarom is niet gekozen voor de route van de slimme huurbevriezing, dus van de structurele verhoging van de huurtoeslag?

Voorzitter. Voor de ChristenUnie is het kristalhelder dat dit initiatiefvoorstel het tippingpoint is geweest voor de desastreuze huurbevriezing in de Voorjaarsnota. Met die maatregel is de mooiste paragraaf van het hoofdlijnenakkoord, de volkshuisvestingsparagraaf, in één beweging geprullemandeerd. Ik citeer: "Het historische woningtekort belemmert de bestaanszekerheid van vooral jongeren ernstig. Het terugdringen hiervan is topprioriteit." Zo stond het zo prachtig in het hoofdlijnenakkoord. Nou ja, niet dus. De schatkist wordt straks gespekt met 0,5 miljard euro per jaar aan verminderde huurtoeslaguitgaven. Enkele honderdduizenden woningen worden niet gebouwd. Wat een resultaat. Ik citeer nogmaals uit het hoofdlijnenakkoord: "De jaarlijkse sociale huurontwikkeling volgt tot 2026 de bestaande afspraak met de woningbouwcorporaties, en daarna de inflatie."

Dat deel van het hoofdlijnenakkoord is keurig uitgevoerd, in tegenstelling tot veel andere afspraken, en is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 en vervolgens op de Woontop. Die hele Woontop van de minister is dus ook een farce geweest, een leuke exercitie voor de Bühne. Zo had de minister het beslist niet bedoeld; daarvoor ken ik haar te goed. Wat is haar visie eigenlijk op de afspraken in de Voorjaarsnota inzake de huurbevriezing zonder afdoende compensatie? Voelt zij zich niet in haar hemd gezet door haar eigen coalitie?

Ik vind het echt erg wat deze coalitie de honderdduizenden woningzoekenden in ons mooie land heeft aangedaan, maar ook wat ze deze minister heeft aangedaan. Het is een grove schande. Vandalisme in de polder, aldus de gewaardeerde professor Johan Conijn. Ik sluit me bij hem aan. Gaat de minister zo spoedig mogelijk een impactanalyse maken om te kijken wat er precies overblijft van alle afspraken en beloften die gemaakt en gedaan zijn? Wat is haar inzet om de de facto eenzijdig opgezegde prestatieafspraken weer tot leven te wekken en de op de Woontop gemaakte afspraken allemaal uit te voeren? Kort gezegd: hoe gaat de minister het in één nacht geknakte vertrouwen van woningcorporaties, bouwbedrijven en woningzoekenden in de rijksoverheid weer herstellen?

Want, voorzitter, de dubbele huurbevriezing is niet alleen een aanslag op onze volkshuisvesting, maar de Voorjaarsnota is ook een aanslag op het vertrouwen in de overheid en in politieke leiders die het ene moment de woonkamer inrichten met prachtige afspraken en vergezichten die iedereen, inclusief het Rijk, met de hand op het hart tekent, terwijl het volgende moment het vloerkleed er in één nacht rücksichtslos onder vandaan wordt getrokken. Ook daarom ben ik vanavond, wel ogenschijnlijk rustig, werkelijk een woedende woonwoordvoerder.

De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw inbreng. We gaan nu luisteren naar de heer Boswijk, die mevrouw Vedder vervangt, die ziek is. Hij gaat spreken namens de fractie van het CDA, die in groten getale aanwezig is in de zaal. Gaat uw gang.

De heer Boswijk (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan collega De Hoop voor zijn initiatiefwet voor huurbevriezing in 2025. Ook dank aan zijn ondersteuning. Een initiatiefwetsvoorstel is namelijk veel werk.

Laat ik ook direct onze kaarten op tafel leggen: het CDA steunt dit voorstel niet, niet omdat we de zorgen niet delen — die zijn terecht — maar omdat we de voorgestelde oplossing onjuist en onverantwoord vinden. Ten eerste vinden wij huurbevriezing geen effectief middel om de bestaanszekerheid te versterken. Ten tweede komt een deel volledig terecht bij bedrijven: een forse lastenverzwaring, precies op het moment dat het vestigingsklimaat vraagt om rust, reinheid en regelmaat.

Voorzitter. Ik kom straks terug op de inhoudelijke bezwaren, maar ik begin met een compliment aan collega De Hoop. Hij doet iets wat vier coalitiepartijen anderhalve week geleden in de nachtelijke uren niet hebben gedaan, namelijk zoeken naar een structurele dekking. Als je dan toch de huren wil bevriezen, iets wat wij als CDA afwijzen, dan moet je dat wel gaan compenseren. Want ook een tijdelijke bevriezing heeft structurele gevolgen. Doe je dat niet, dan verdwijnt de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties als sneeuw voor de zon. En dat midden in een

woningnood. Dan zet je dus een streep door de bouw van tienduizenden broodnodige woningen, terwijl honderdduizenden mensen in Nederland, van jong tot oud, op zoek zijn naar een huis. De woningnood is al jarenlang een van de grootste zorgen in onze samenleving.

Het is eigenlijk van de zotte. Een paar maanden geleden hebben we nog een debat gehad over de Nationale prestatieafspraken. Daarbij deelden wij als CDA al onze zorgen dat dit kabinet waarschijnlijk de zwakke factor gaat zijn. Onze angst wordt helaas bewaarheid. Dit kabinet trekt zich met de afspraken in de Voorjaarsnota eenzijdig terug uit de Nationale prestatieafspraken. Daarmee belanden de woonafspraken voor 100.000 nieuwe woningen per jaar direct in de prullenmand. Dat is een schoffering van aannemers, coöperaties en gemeentes, maar vooral ook van woningzoekenden.

Voorzitter. Het is onbegrijpelijk. Deze coalitie zorgt ervoor dat 50 miljard aan investeringscapaciteit verdampt. Dat is onbegrijpelijk, onfatsoenlijk en onverantwoord. Ik vrees dat het hier niet bij blijft. Woningbouwplannen bestaan namelijk uit een mix van koop en huur. Juist die mix willen we wettelijk borgen met de Wet versterking regie volkshuisvesting. Als woningbouwcorporaties sociale huur niet meer kunnen betalen, vallen die gemengde plannen om. Gemeentes kunnen die gaten niet dichten. De gevolgen gaan zijn: vertraging, uitstel, hogere bouwkosten en nog minder woningen. Dit is politiek amateurisme van mythische proporties.

Voorzitter. Ik weet dat deze minister een slimme politica is. Maar linksom of rechtsom: deze ontwikkeling kan ze toch onmogelijk verdedigen? Mijn vraag is dan ook: kan de minister vandaag bevestigen dat de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties midden in deze woningnood ongemoeid blijft, zoals is afgesproken in de NPA?

Voorzitter. Waar collega De Hoop komt met structurele dekking, is die van deze coalitie incidenteel, onrechtvaardig en inefficiënt. Kort gezegd komt het erop neer dat de middenklasse, de hardwerkende Nederlander voor wie de VVD zegt op te komen, mag opdraaien voor de boodschappenbonus van de PVV. Dat slikken ze ook nog eens. Het meest rechtse kabinet komt met nivelleringsbeleid.

Voorzitter. We vragen ons ook nog af of het coalitievoorstel van de huurbevriezing juridisch wel kan. De Raad van State heeft eerder gezegd over de huurbevriezing van de heer De Hoop — ik citeer — "dit is een substantiële inbreuk op eigendomsrechten en het EVRM." De Raad van State maakt er een groot punt van hoe de investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt aangetast en dat er wordt gemorreld aan de stabiliteit van hun financiering. Hoe kan je met die kennis, die er gewoon al was tijdens de onderhandelingen van deze coalitiepartijen, in vredesnaam toch deze afspraken maken? Daarom heb ik de volgende vraag aan de minister. Ik kan me niet voorstellen dat zij dit, voordat zij dit naar de Raad van State stuurde, niet juridisch heeft gecheckt binnen haar ministerie. Klopt dat, vraag ik de minister. Zo ja, wil ze de juridische toets ook met deze Kamer delen?

Terug naar het voorstel van collega De Hoop. Zoals gezegd hebben we twee fundamentele bezwaren. Ten eerste: de huurbevriezing is geen geschikt middel om bestaanszekerheid te bevorderen, juist omdat deze tijdelijke maatregel permanente gevolgen heeft. Ja, de huren stijgen, maar de inkomens stijgen gemiddeld harder.

Dat blijkt uit het onderzoek van onder andere het Nibud. De koopkracht neemt gemiddeld dus toe. Pak het gericht aan als er extra hulp nodig is. Collega Grinwis doelde al op de huurtoeslag. Doe dat niet via een generieke maatregel die marges aantrekt of de investeringscapaciteit sloopt en die dus ook nooit meer wordt ingelopen. Ten tweede: we kunnen niet instemmen met financiering via een extra last op het bedrijfsleven. Daarom zijn we tegen het voorstel.

Voorzitter. Ik ben nog niet klaar. Eerlijk is eerlijk, in het voorstel van de heer De Hoop lees ik ook een terechte oproep om woningbouwcorporaties meer te waarderen en ze weer in hun kracht te zetten. Daar denkt het CDA graag over mee. Daarom horen we graag een reactie van zowel de indiener als de minister op de drie volgende perspectieven.

Allereerst de vpb. We zien de noodzaak voor meer financiële slagkracht voor woningbouwcorporaties, maar ik herinner mij ook dat er in een brief uit oktober 2023 werd gewaarschuwd dat dit mogelijk in strijd is met de staatssteunregels. Is dit risico al ondervangen? Zouden we misschien kunnen kijken naar de investeringsaftrek voor verduurzaming? Hoe kijkt de initiatiefnemer hiernaar?

Ten tweede de kostendelersnorm. Steeds meer alleenstaande ouderen willen graag samenwonen. Helaas wordt dat tot op de dag van vandaag fiscaal bestraft. Eigenlijk is dat onbegrijpelijk. Enerzijds draagt het namelijk bij aan de strijd tegen eenzaamheid. Anderzijds zorgt het ervoor dat woningen weer beschikbaar komen voor jongeren en jonge gezinnen. We hebben het al eerder gedaan voor jongeren tot 27 jaar. Kan de minister verkennen hoeveel woonruimte er vrijkomt als we dit ook voor ouderen gaan doen? Ten derde de staatssteun voor de middenhuur. Het vliegwieleffect van de investeringen is groot, maar ook kwetsbaar. Dat blijkt ook uit dit voorstel. Mis je 1,2 miljard aan kasstroom, dan verdampt er 50 miljard aan investeringsruimte. Draai het vliegwiel om. Ga in gesprek met institutionele beleggers. Werk aan garantiestellingen en projectsubsidies. Zet een middenhuurfonds op. Maak een plan van aanpak zodra we klaarstaan voor de staatssteuntoets.

Voorzitter. Ik sluit af met een zorg en een oproep. De huurbevriezing lijkt verdacht veel op de oude verhuurderheffing, alleen in een nieuw jasje. Ook toen werd de corporatiesector financieel uitgekleeft, met desastreuze gevolgen: jarenlang geen nieuwe sociale huur en verdwenen starterswoningen. Wat zei men toen? De markt lost het wel op. Niet dus. Mijn oproep aan deze coalitie is simpel. Breek onze woningbouwcorporaties niet opnieuw af, want zij zijn de bouwers van de gemeenschappen. Zij zorgen voor leefbaarheid, betaalbaarheid en verbondenheid. Daarom een oproep aan het kabinet. Ondersteun die kracht in plaats van die te ondermijnen. En haal die onzalige huurbevriezing zo snel mogelijk van tafel.

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw inbreng. We gaan nu luisteren naar de heer Stultiens. Hij voert het woord namens de fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. De huren worden volgend jaar bevroren. Dat lijkt goed nieuws. Er zijn

vandaag twee politieke vragen. Een. Voor wie worden de huren bevroren? Twee. Wie gaat de rekening betalen? Kiest de Kamer vandaag voor een sociale of een asociale variant? Laat de Kamer dit ten koste gaan van nieuwe huizen? Of vragen we een eerlijke bijdrage van de sterkste schouders in dit land? Gaat de Kamer alle huurders helpen aan bestaanszekerheid? Of laat de Kamer de middenhuurders en de vrijehuurlers keihard in de steek?

Voorzitter. Het zal u niet verbazen dat mijn fractie, GroenLinks-PvdA, kiest voor de sociale manier. Wij willen dat alle huren worden bevroren, omdat ook de mensen die geen sociale huurwoning hebben elke maand veel te veel geld kwijt zijn aan de huur. En ja, wij willen dat woningbouwcorporaties ruimschoots en structureel worden gecompenseerd voor deze huurbetopping zodat er genoeg huizen kunnen worden gebouwd de komende jaren. Daarom zullen wij als fractie vol overtuiging voor het wetsvoorstel stemmen.

Voorzitter. Waarom is dit voorstel zo belangrijk? Het recht op goede huisvesting is een grondrecht: artikel 22 van de Grondwet. De huisvesting moet ook betaalbaar zijn. We zagen vorig jaar de hoogste huurstijging in 30 jaar tijd. Ook dit jaar dreigt er weer een huurexplosie aan te komen, tot wel 7,7% voor de middenhuur. Deze groep moeten wij als overheid, als Kamer, beschermen. Want wij weten uit alle onderzoeken hoeveel huurders nu al in de knel zitten. Wij weten dat zij elke maand een veel te groot deel van hun inkomen aan de huur kwijt zijn. De SP zei het al: het contrast tussen dit wetsvoorstel van collega De Hoop en het gepruts van de coalitie kan eigenlijk niet groter zijn. Deze initiatiefwet zorgt voor een bevroren voor alle huurders. De coalitie besluit om juist meer ruimte te bieden aan woekerhuren. Wat is er gebeurd met al die woorden vorige week, van NSC, van de PVV? Zij zeiden: "Wij gaan het niet meemaken. Wij blokkeren deze plannen van minister Keijzer. Wij gaan de Wet betaalbare huur niet versoepelen." Wat is er gebeurd in die 24 uur dat dit nu toch wel gaat gebeuren? Waarom tellen weer de belangen van de beleggers zwaarder dan die van de huurders?

Voorzitter. Als het gaat om de wooncrisis zeggen partijen al gauw "we moeten bouwen, bouwen, bouwen". En ja, dat is een deel van de oplossing. Maar dan is het wel cruciaal dat je ook structureel genoeg middelen aan de bouwers van dit land geeft, aan de woningbouwcorporaties. Het is daarom onbegrijpelijk wat de coalitie vorige week heeft bedacht. De woningbouwcorporaties worden niet structureel gecompenseerd. De komende jaren worden veel minder huizen gebouwd en verduurzaamd. Toen ik die variant las, dacht ik: dit ken ik ergens van. Dit heb ik ergens eerder gelezen. En ja, dat klopt. Het is het programma van de VVD, de doorrekening van de VVD, namelijk de sociale huren bevroren en geen compensatie bieden. Wat is het effect? Een kleinere rol voor de woningbouwcorporaties, meer vrije markt en minder volkshuisvesting. Dat is precies de liberale agenda van de VVD die het land niet nodig heeft.

Voorzitter. Volkshuisvesting is veel te belangrijk om over te laten aan alleen de vrije markt. Daarom roep ik de coalitie op: doe dit niet.

Ik zie een vraag, dus ik wacht even met mijn betoog.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

De heer Stultiens van GroenLinks-PvdA leest nu een onderdeel voor uit het VVD-

verkiezingsprogramma dat ik als VVD-Kamerlid niet ken. Ik ben dus benieuwd waar de heer Stultiens dat vandaan haalt.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Dank voor deze vraag. Het Centraal Planbureau rekent altijd de programma's door van alle partijen die meedoen, gelukkig ook die van de VVD, net als die van mijn partij. Daarin zie je staan dat de VVD zegt: de sociale huur gaan we bevriezen, maar in ruil daarvoor gaan we dat niet compenseren, want dat leidt tot een lagere huurtoeslag. Het gevolg daarvan is — wat ik heel slecht vind — een kleinere sociale huursector. Dat staat in Keuzes in Kaart 2025-2028 van het Centraal Planbureau.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dat is leuk, maar dat gaat over een hele doorrekening. De heer Stultiens haalt nu wellicht iets uit de doorrekening van 2021 of van 2023; dat kan. Hij haalt er nu zo'n klein stukje uit en brengt dat hier naar voren. Maar het gaat natuurlijk over een hele doorrekening. Daar gaat de doorrekening over. Ik zou dus de heer Stultiens willen vragen: als u een stukje eruit haalt, vertelt u dan ook het gehele brede verhaal.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Dat doe ik met liefde. Het programma van de VVD staat vol met slechte plannen in de doorrekening. Zo worden de lasten op arbeid weer verhoogd, de werkenden betalen de rekening en de middenklasse betaalt de rekening; eigenlijk net zoals het gaat bij deze coalitie. Dus er staan inderdaad meer slechte plannen in de doorrekening. Voor het debat van vandaag was voor mij het meest relevante stukje dat over de sociale huur. Daar wordt het interessant, want er wordt soms gedacht: waar komt dit plan vandaan? Daarom viel het mij op dat dit plan, dat eigenlijk vorige week is toegepast, bij de VVD stond. Daarom noem ik het.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vind dat de heer Stultiens toch wel vrij hoog van de toren blaast richting andere partijen, terwijl zijn partij, GroenLinks-PvdA, met dit initiatiefvoorstel toch de lont in het kruitvat heeft gestoken. Huurbevriezing stond volgens mij niet in het laatste verkiezingsprogramma van GroenLinks-PvdA. We hebben een jaar geleden de wet-Nijboer verlengd. De voorganger van deze heren, die woonwoordvoerder was en waar ik vaak heel fijn mee heb samengewerkt, heeft de huur gemaximeerd. Dat gaf ook helderheid voor de komende jaren. Maar de inkt van die verlengde wet is nog niet droog, en dan komt dit wetsvoorstel. Ik snap wel dat de heer Stultiens naar andere partijen wijst en de VVD even voor de bus wil gooien — de VVD staat inderdaad niet bekend om haar geweldige woonbeleid — maar de heer De Groot heeft wel in de afgelopen jaren afscheid genomen van die kaalslag, die huurbevriezingsfilosofie, van de heer Koerhuis. Ik ga hem er zo meteen nog op bevragen hoe dat nu gebeurd kan zijn in de afgelopen week. Maar waarom heeft de GroenLinks-PvdA-fractie hier de lont in het kruitvat gestoken, terwijl een beter voorstel, namelijk een structurele verhoging van de huurtoeslag, de bestaanszekerheid van zowel woningzoekenden als huidige huurders goed had kunnen helpen?

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Dat zijn een boel vragen tegelijk. Ik ga ze netjes een voor een langs. De kaalslag van de VVD is niet weg, want die hebben we vorige week gezien, met deze

huurbevrozing zonder compensatie. Dus die komt zo terug. Laten we dat niet te positief bestempelen.

Dan verwijst de heer Grinwis naar ons werk van de afgelopen jaren. Wij hebben vaker gepleit voor huur bevrozen. Is het de allerbeste schoonheidsprijswet? Nee. Daar ben ik het mee eens. Het is eigenlijk een soort noodmaatregel omdat eerdere verzoeken niet gelukt zijn. Zou het beter zijn om het structureel te fiksen? Absoluut, absoluut. Maar dit is nu een noodmaatregel vanwege het feit dat vorig jaar de huren explosief gestegen waren, de hoogste stijging in 30 jaar — dat weet de heer Grinwis ook — en dat ze nu weer dreigen te gaan stijgen. Dan zegt mijn partij inderdaad: dan komen wij met een noodplan, omdat wij het niet uit kunnen leggen dat er in dit land, waar je überhaupt soms al 30% à 40% van je inkomen kwijt bent aan huur, ook nog eens een stijging van 7,7% aankomt. Dan is het tijd voor noodmaatregelen. Daarom vind ik deze wet toch een logisch voorstel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De ChristenUnie-fractie wil de huurder ook helpen. Daarvoor hebben we een heel gericht instrument. Met name huurders in de knel met een laag inkomen kun je via de huurtoeslag helemaal compenseren. Want bij iedere euro huurverhoging krijg je op dit moment, als je een gemiddelde huur betaalt, 65% vergoed. Dus van iedere euro huurtoeslag krijg je 65 cent vergoed. Je zou de huurtoeslag zodanig kunnen verhogen dat je die laatste 35 cent, die laatste 35%, ook goedmaakt. Dat is een veel goedkoper voorstel, zonder dat je daarmee een gat slaat in de investeringscapaciteit van de woningcorporaties. Bovendien zet GroenLinks-PvdA nu wel het schrappen van de vennootschapsbelasting in, maar die maatregel was sowieso nodig om in de toekomst de investeringscapaciteit op peil te houden. Nu al zijn woningcorporaties met de huidige investeringscapaciteit soms niet bij machte om de hoeveelheid betaalbare woningen voor woningzoekenden te bouwen. Dus nu wordt iets weggegeven als compensatie, wat je eigenlijk sowieso al had moeten doen.

Dus nogmaals mijn oproep: is GroenLinks-PvdA bereid het voorstel van de huurbevrozing te heroverwegen en om te zetten in een slimme, intelligente huurbevrozing, namelijk volledige compensatie via de huurtoeslag van huurders met een laag inkomen?

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Het zijn wederom een boel vragen. Eén. De wet zoals die er nu ligt, vinden wij goed. Daar gaan wij voor stemmen. Twee. De heer Grinwis insinueert dat door deze wet de coalitie vorige week een slechte keus gemaakt heeft. Volgens mij geeft hij ons daarmee te veel credits, want zo werkt de coalitie helaas niet. Bovendien zijn wij er niet verantwoordelijk voor dat zij met slechte plannen komen. Sterker nog, wij bieden nu eigenlijk een noodoplossing met deze wet aan de coalitie: je kunt je fout nog herstellen als je hiervoor stemt.

De huurtoeslag. Ik zit met de heer Grinwis in verschillende debatten over financiën. Daar zegt de ChristenUnie steeds weer: we willen gauw een plan om van de toeslagen af te komen. Maar dat is nu dus behalve deze. Maar dat lijkt een beetje te botsen, want als ze eraf willen, zou ik de huurtoeslag niet opplussen. Dus ja, ik ben van harte bereid om te kijken naar alle andere plannen die hier worden ingediend. Maar ik blijf zeggen: voor deze grote groep huurders, die nu ook veel te hoge huren

hebben in de middensector en de vrije sector, zie ik nog geen oplossing van de heer Grinwis. En die oplossing zie ik wel bij de heer De Hoop.

De voorzitter:

De heer Grinwis? Nee. Dan gaat de heer Stultiens verder met zijn betoog.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Waar was ik gebleven? Ja, ik was bij de 24 uur van de coalitie en wat er allemaal gebeurd is.

Eigenlijk is de vraag: waarom heeft de minister van Volkshuisvesting, de vicepremier, niet ingegrepen? Was zij nou wel of niet op de hoogte van deze plannen? Dat maakt nogal wat uit. Was er sprake van onwetendheid bij de coalitie of van onwil? Als het onwetendheid was, kunnen we de fout nog herstellen, maar als het onwil was en zij dus wel betrokken was, hebben we vandaag een groter probleem. Ik roep de partijen en de minister daarom op om te kijken naar dit wetsvoorstel. Zie het als een laatste gouden kans om de fouten van vorige week te herstellen!

Voorzitter, tot slot wens ik de heer De Hoop en zijn ondersteuning veel succes en wijsheid bij de verdere beantwoording. Ik voel me een soort minister, want ik heb nog een kaartje voor me liggen. Maar op wat daarop staat, kom ik later terug, want zo snel kan ik niet nadenken.

De huurders en de bouwers van Nederland, ze rekenen op uw, meneer De Hoop! Dank u wel.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. Dan gaan we nu weer luisteren naar de heer Vijlbrief. Hij voert het woord namens de fractie van D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Staat wel goed, hè, De Hoop in vak K?

Voorzitter. Nederland heeft een wooncrisis! Ik praat heel veel met mensen en wanneer ik met mensen hierover praat, kom ik mensen tegen die graag hun leven willen starten, maar geen huis kunnen vinden en ouderen die naar een ander huis willen, maar dat niet kunnen, omdat er niet gebouwd wordt voor ouderen. Als je dan beseft wat er vorige week gebeurd is, dan moet je toch constateren dat er een heel lelijke coalitiedeel gesloten is. Er is een dikke rode streep gezet door de bouw. Volgens Aedes zijn het zelfs zo'n 150.000 woningen. Als je je dan ook nog bedenkt dat we een Wet regie hebben die zegt dat de sociale huurwoningen 30% van het totaal dat er gebouwd wordt moeten zijn, dan heeft het ook nog consequenties voor de rest van wat er gebouwd wordt.

En dat moet je vergelijken met bijna een half miljoen mensen die woningen aan het zoeken zijn. Probeer je te bedenken wat dat dan betekent voor de mensen die dit vorige week gehoord hebben. Geen eigen kamer. Geen eigen huis. Geen mogelijkheid om een gezin te stichten. Ik kan er niet bij, want wat doet de coalitie? Die maakt het probleem niet kleiner, maar groter! Wat is hier gebeurd?

Laat ik helder zijn: deze deal had nooit het daglicht mogen zien. De deal is funest voor mensen die een woning zoeken en de deal is funest voor zittende huurders die

veel geld hadden kunnen besparen met de verduurzaming van hun huis. Je vraagt je dan een aantal dingen af en die vragen ga ik nu maar aan de minister stellen. Kan de minister straks in haar termijn aangeven hoe de deal die vandaag op tafel ligt, tot stand is gekomen? Ze heeft in de pers gezegd dat ze met de fractieleiders gaat praten. Gaat zij de partijen op het matje roepen over deze desastreuze deal? Zij is verantwoordelijk voor de volkshuisvesting en voor het bouwen in dit land. Zij hoort hier conclusies uit te trekken: ofwel deze deal gaat van tafel, ofwel zij wordt zelf ongeloofwaardig. Staat zij achter deze deal, die de Nationale Prestatieafspraken van vier maanden geleden — laat het tot je doordringen: vier maanden geleden! — gewoon naar de prullenbak verwijst? En meer fundamenteel: hoe denkt dit kabinet eigenlijk ooit nog afspraken met iemand te maken als er in een nacht opeens overal een streep doorheen gaat? Ik heb nog een vraag, die de heer Boswijk volgens mij ook al stelde: kan dit juridisch gezien zomaar? Dat is echt een goede vraag.

Voorzitter. Wat deze soap ons laat zien, is de onmacht van de coalitie. Dat vind ik heel erg. Na die lelijke deal van vorige week, is het voor ons nog duidelijker dat we anders moeten omgaan met de woningmarkt. Alsof het toeval was ... Het was ook echt toeval. "Alsof het zo bedoeld was", wilde ik zeggen. Sorry, het was een lange dag, maar het was toeval. We hadden deze week de presentatie van onze eigen ideeën — ik zal ze zo meteen uitreiken aan de minister en de heer De Hoop — om een eind te maken aan de woningnood in dit land, aan code rood voor alle mensen die een huis zoeken. Dat plan heet Wonen voor mensen. Rob Jetten en ik hebben het van de week gepresenteerd. Ik had me eigenlijk voorgenomen om een halfuur over dit plan te vertellen, in plaats van het te hebben over alle onzin die uit de coalitie komt, maar dat gaan we niet doen na het vorige onzindebat over een pensioenamendement dat nergens op slaat. Dat doen we dus maar niet. Maar ik wil er toch een paar grote dingen over zeggen.

D66 zegt: voer een noodwoonwet in. Ga een aantal dingen gewoon zo snel mogelijk wettelijk regelen om te zorgen dat de woningmarkt van het slot gaat. Ik ga de grootste elementen even noemen. Wij zeggen ook: haal taboes weg op nieuw te bouwen locaties. Dat zeggen wij tegen onszelf, maar ook in de richting van alle partijen die die taboes nog wel hebben. Er mag wat ons betreft ook gebouwd worden in weilanden, wanneer dat nodig is om de woningnood op te lossen. Bouw meer voor middeninkomens en zorg dat de sociale huur weer wordt voor de mensen voor wie het bedoeld is. Sluit een doorstroomdeal tussen generaties. Zorg dat jongeren en ouderen met elkaar zorgen dat er meer huizen vrij kunnen komen en dat er doorgestroomd wordt. En ten slotte, erg belangrijk in dit debat: zorg voor een fiscale schoonmaak. Haal het koopkrachtbeleid — coalitiemensen, horen jullie het? — uit de woningmarkt. Daardoor is dit probleem namelijk ontstaan. Als je gaat proberen om koopkrachtbeleid te voeren via huren, dan kom je in dit soort troep terecht.

Voorzitter. Dan ga ik naar de wet van de heer De Hoop. Allereerst mijn complimenten voor het feit dat deze initiatiefwet er ligt. Complimenten aan de heer De Hoop en aan zijn medewerkers. Ik weet niet of ik deze wet het beste idee vind om dit op te lossen. Is dit nu de beste manier om de meest kwetsbare mensen financieel bij te staan? Door 1,5 miljard aan extra belasting te heffen en vervolgens de vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties af te schaffen, zonder dat daar iets aan extra woningen en extra verduurzaming voor terugkomt? Ons antwoord is: nee, dat is niet het beste idee. Als je dan toch iets wil doen aan de koopkracht van

huurders, zet dan je koopkrachtinstrumenten in. De heer Grinwis zei het al: gebruik dan maar de huurtoeslag. Dat is dan veel effectiever.

Maar wat is er eigenlijk gebeurd met die hele huurbevriezing? Want opeens zit GroenLinks-PvdA samen met de PVV in een kamp. Zij hebben dit samen bedacht. De partij die hier recht tegenover mij zit, de VVD, die hier altijd mordicus tegen was, heeft meegedaan om dit in een nacht te bedenken. Het is een soort omdraaiing van alle rollen. Ik begrijp het niet meer. Ik ga zo meteen de heer De Groot ook echt bevragen over wat de VVD vindt van de huren, want ik kan het echt niet meer volgen. De VVD was altijd een tegenstander van de huurbevriezing, en nu doen ze dit. Ik begrijp er niks van. Ik pleit voor échte woondoorbraken, in plaats van dit rommelige beleid.

Voorzitter, dank u wel. Ik wilde dit graag uitreiken ...

De **voorzitter**:

Via de bode graag.

De heer **Vijlbrief** (D66):

... ter inspiratie.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank voor uw inbreng. We gaan nu luisteren naar de heer Mooiman. Hij voert het woord namens de PVV-fractie. Gaat uw gang.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag ligt er een initiatiefwet voor die voortkomt uit de bredere discussie over de huren, die wij afgelopen februari met elkaar gehad hebben. Allereerst zijn complimenten natuurlijk op z'n plaats. Er gaat veel werk in zitten. Het is goed dat de heer De Hoop dat doet. Ook dank aan de ondersteuning natuurlijk.

Voorzitter. Dan de inhoud. De voorliggende initiatiefwet deelt de wens van ons om de huren te bevriezen. Wel is het zo dat deze wet er nog tot vorige week vrijdag was zonder enige compensatie dan wel dekking. Er werd slechts in de memorie van toelichting een aanzet gedaan, maar ook op een heel andere manier. Ook de Raad van State heeft een kritisch oordeel gegeven over hoe dit wordt vormgegeven. Inmiddels wordt een deel nu wel gecompenseerd, maar voor zowel de middenhuur als de vrije sector wordt er niets gecompenseerd. Daarnaast is het ook maar de vraag of dit juridisch wel kan, zeker voor deze laatste twee. In hoeverre heeft de indiener hier rekening mee gehouden? Waar het gaat om de argumentatie om de laatste twee niet te compenseren, wordt onder andere in de memorie van toelichting aangegeven dat de waarde van vastgoed fors is gestegen. Dat klopt, maar dat is voor de sociale sector natuurlijk ook het geval.

Voorzitter. Toch moeten we wel zijn, ondanks de goede intenties van de wet. Het zijn juist de linkse partijen zoals die van de indiener, GroenLinks-PvdA, die de huidige wooncrisis en de hoge huur- en koopprijzen hebben veroorzaakt door het jarenlang toejuichen van de massa-immigratie, het weigeren om buiten de stad te bouwen, de steeds verder geforceerde verduurzaming en de steeds maar uitdijende milieueisen.

Zij hebben de sociale huurders jarenlang in de steek gelaten en opgezadeld met allerlei problemen, om vervolgens moord en brand te schreeuwen.

Voorzitter. We hoeven dan ook niet voor het voorstel dat nu voorligt, te kiezen. De PVV heeft immers, samen met de andere coalitiepartijen, tijdens de onderhandelingen over de Voorjaarsnota een ander en breder pakket voor elkaar gekregen. Alle sociale huren worden dit jaar en volgend jaar bevroren en de huurtoeslag gaat fors omhoog. Daar zijn wij trots op. Alhoewel we het debat daarover bij de behandeling van de Voorjaarsnota nog met verve zullen houden, wilde ik het wel alvast gezegd hebben.

Voorzitter. Gelet op wat ik zojuist heb aangegeven, zullen wij de voorliggende initiatiefnota dan ook niet steunen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Mooiman staat hier toch écht knollen voor citroenen te verkopen. Er is in de begroting tot 2030 2,5 miljard gereserveerd voor huurders, voor de huurtoeslag. Daarvan presenteert de heer Mooiman 1 miljard als zogenaamde boodschappenbonus. Geld wat al in de begroting bestemd was voor huurders, presenteert u als cadeautje voor huurders. Vervolgens steekt u 400 miljoen in eigen zak. Dit is toch gewoon een babbeltruc? Dit is toch politieke oplichting?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik hoorde het frame zojuist ook al, maar dat is natuurlijk absoluut niet waar. Ten eerste hebben we er juist voor gevochten dat dat miljard bij de huurders terechtkomt. Gelukkig is dat zo. Ik hoorde mevrouw Beckerman net vol lof spreken over het voorstel van de heer De Hoop. Daarin zit ook een besparing op de huurtoeslag, omdat de huren niet worden verhoogd. Dat wordt ook niet bij de huurtoeslag teruggegeven. Wij doen dat wel. Politieke oplichting? Absoluut niet. Wij hebben het juist voor elkaar gekregen dat huurders er een miljard bij krijgen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De PVV zegt: ze krijgen er een miljard bij. Laten we feitelijk blijven. Dit bedrag was al in de begroting bestemd voor huurders. Daarvan steekt u 400 miljoen in eigen zak. Als de PVV nou echt zaken wil doen, zou die zeggen: zorg ervoor dat je al het geld inzet voor de nieuwbouw van woningen. Want dat is nu de kritiek, de terechte kritiek, op het voorstel waar de coalitie mee is gekomen. Wat doet de heer Mooiman met de kritiek dat dit plan van de coalitie ervoor kan zorgen dat er de komende jaren nog minder sociale huurwoningen gebouwd worden?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ook daar wil ik wat over zeggen, want er wordt een heel frame opgehangen met allemaal doemscenario's, terwijl het anders ligt dan u wellicht zou denken. Een aantal dingen. Allereerst wordt er al meer dan een miljard gecompenseerd voor verloren huurinkomsten. Daarnaast zien we ook verschillende experts vanuit het veld, onder andere het Economisch Instituut voor de Bouw, die aangeven dat er tot 2030 al veel in de pipeline zit en dat het simpelweg doorrekenen van de huurbevrozingen en doen alsof het allemaal investeringen zijn die zijn verdwenen, serieus genuanceerd moet worden. We zien ook experts zoals oud-woningbouwcorporatiebestuurders die aangeven dat corporaties zelf veel meer kunnen doen, bijvoorbeeld wat betreft de verkoop van woningen aan sociale huurders of starters. Gelet op de enorm gestegen

vastgoedprijzen kan daarmee het dubbele terug worden gebouwd. Ik ga dus niet mee in het frame dat wordt opgehangen alsof het doemscenario van Aedes, een belangenbehartiger van corporaties, vaststaat.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als ik zo naar de heer Mooiman luister, lijkt het wel een beetje de PvdA tijdens Rutte II: doen alsof je het opneemt voor huurders, maar de wooncrisis verdiepen. Dit is letterlijk praat die Margaret Thatcher had: woningen verkopen, sociale huurwoningen verkopen. U vergroot de wooncrisis, zeg ik via de voorzitter, en u verkleint de sociale sector als u zegt dan maar woningen te gaan verkopen vanwege een probleem dat we zelf hebben gecreëerd. Ik vraag aan de heer Mooiman als laatste of hij de mening van de SP deelt dat we juist moeten zorgen dat er meer betaalbare sociale huurwoningen komen en niet minder, zoals hij nu zelf voorstelt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat is niet wat ik voorstel. Wat ik zeg, is dat woningbouwcorporaties zelf veel meer kunnen doen dan zij tot nu toe zeggen. We zien dat ook terug in het commentaar van experts hierover, onder andere oud-corporatiebestuurders die dat zélf naar voren brengen. Tegelijkertijd ben ik het simpelweg ook niet eens met het frame dat de hele tijd wordt opgehangen door Aedes, die uiteindelijk de belangen van woningbouwcorporaties behartigt, dat het gaat over aantallen a là 170.000. Daar ben ik het niet mee eens. We zien dat ook terug, nogmaals, bij experts van het Economisch Instituut voor de Bouw, die zeggen dat die cijfers helemaal niet zo liggen. Ik ben het er dus niet mee eens.

De **voorzitter**:

Uw vierde interruptie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is hartstikke mooi dat u het daar allemaal niet mee eens bent, maar bent u het dan nog wel eens met uzelf, vraag ik aan de heer Mooiman. Het was namelijk de heer Mooiman die in december "onacceptabel" zei over de 7.7% huurverhoging in de middenhuur en die vorige week "daar valt niet over te praten" zei over de aanpassing van de Wet betaalbare huur. Nu liggen beide weer op tafel. Met het voorstel van de coalitie gaan de huren nog steeds met 7,7% omhoog, maar met dit voorstel niet. De heer Mooiman kan een heel lijstje opnoemen van mensen met wie hij het niet eens is, maar is hij het nog met zichzelf eens? Is de PVV het nog wel eens met alles wat zij hiervoor heeft gezegd? Het zou zeker nieuw zijn als we dat deel vanavond ook kunnen regelen, namelijk: ook een huurbevriezing voor die huurders.

De heer **Mooiman** (PVV):

Eerst een antwoord op de vraag of de PVV het wel met de PVV eens is. Ja, natuurlijk. Dat lijkt me een beetje een gekke vraag. Ten tweede, ten aanzien van de verhuur: we hebben net in onze spreektekst ook al gevraagd naar de middenhuur en de vrije sectorhuur. Er is niet alleen sprake van totaal andere wettelijke termijnen, omdat de maximale huurverhoging daarvoor al bepaald is, maar het is ook nog eens zo dat daar een heel juridisch kader aan vastzit dat dit niet eens mogelijk maakt. Daar hebben we net ook in onze bijdrage naar gevraagd.

De heer **Boswijk** (CDA):

Als er één partij is die altijd strooit met frames en doemscenario's, dan is het de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):
Onzin!

De **voorzitter**:
Gaaf u door.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ja, sorry. Ik ben even van mijn à propos, want dit had ik niet verwacht. Feit is dat niet alleen de woningbouwcorporaties zeggen dat je hiermee nu eenmalig een fooi geeft aan de sociale huur, maar daarmee generaties aan nieuwe sociale huurders in de kou zet. 180.000 woningen gaan niet gebouwd worden. Dat hebben niet alleen de woningbouwcorporaties gezegd, maar inmiddels ook alle aannemers, gemeentes en provincies. Die hebben dit allemaal gezegd. Dan kan de PVV wel zeggen dat dit allemaal frames zijn, maar naar wie luistert u wel?

De heer **Mooiman** (PVV):

Zoals ik net al heb gezegd, heeft het Economisch Instituut voor de Bouw daar een hele andere kijk op. Tegelijkertijd is ook het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zelf nog bezig met het maken van de doorrekeningen. Nogmaals, het doemscenario dat wordt opgeworpen door Aedes volgen wij niet. Er zijn ook experts die juist aangeven dat het allemaal om veel minder gaat.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb een klein beetje hoop gevestigd op de minister zo meteen. Die heb ik net ook al als kundig en slim getypeerd. Ik ga ervan uit dat zij zo meteen zowel het plan van De Hoop als het werkstukje van de coalitiepartijen door de shredder haalt omdat zij wel naar de feiten luistert. Stel dat deze minister zo meteen zegt: dit is een waardeloos verhaal; dit gaat zo niet werken. Gaat de PVV dan dwarsliggen, of zegt u: we zullen luisteren naar deze minister en wij staan voor die sociale huur en voor de huurders van nu, maar ook voor de generatie hierna, die nu in de kou staat?

De heer **Mooiman** (PVV):

Laat ik dit toch nog zeggen: het is hartstikke belangrijk dat die socialehuurbevrozingen er komen. De 1,4 miljoen huishoudens met de relatief laagste inkomens spenderen per maand 40% van hun inkomen aan de huurlasten, aan de woonlasten. Dat is hartstikke veel. Ruim een kwart van de huurders geeft aan moeite te hebben met het betalen van de huur. Juist de huishoudens met de laagste inkomens hebben door de stijgende huren ook nog eens het probleem dat zij nergens naartoe kunnen. Dat wil ik toch even gezegd hebben. Er wordt namelijk maar gedaan alsof die huurbefrozing niet nodig zou zijn en alsof mensen zich wel redden. Maar ik denk dat heel veel huurders snakken naar deze huurbefrozingen.

Ten tweede: afspraak is afspraak; dat wil ik ook gezegd hebben. Dit is de uitkomst van de onderhandelingen tussen de vier coalitiepartijen. Het kabinet heeft daar ook, zonder wijzigingen, de handtekening onder gezet. We kunnen over veel praten, absoluut, maar dit jaar en volgend jaar worden de huren bevroren. Punt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nog even. Volgens de PVV is die hele huurbefrozing fantastisch nieuws voor de volkshuisvesting. Maar dat is het niet. Meneer Mooiman verkoopt hier mooie praatjes

en staat mooi weer te spelen, maar dit is echt een ongelofelijke aanslag op onze volkshuisvesting.

Ik heb een paar vragen aan de heer Mooiman: is hij bereid deze huurbevriezing te heroverwegen en in te ruilen voor een structurele verhoging van de huurtoeslag? Dan heb ik het dus niet over die eenmalige, van 1 miljard, die huurders één jaar lang blij maakt, maar ze het jaar daarna weer in de afgrond stort. Bovendien krijg je dan in augustus, omdat de koopkracht voor mensen in de lage-inkomensklasse omhooggaat, de VVD: ja, maar dan moet het inkomen voor de hogere inkomens ook omhoog. Je schiet jezelf dus ook nog eens in je voet qua onderhandelingsstrategie. Maar is de heer Mooiman daartoe bereid? Hij schermt nu met cijfers van andere deskundigen. Is hij bereid om straks mijn motie mee in te dienen of te ondersteunen om onafhankelijk te laten onderzoeken wat de impact is van de beslissingen die in de Voorjaarsnota zijn genomen? Professoren als Johan Conijn of Peter Boelhouwer, die niet aan de leiband lopen van Aedes, zeggen dat dit tientallen miljarden aan investeringscapaciteit gaat kosten. Dat zijn zomaar wat vragen waar ik graag een reactie op wil.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik zal ze even een voor een aflopen. Ten eerste: zijn we bereid om de huurbevriezing te heroverwegen? Nee, dat zijn we niet. Ik heb dat net ook tegen de heer Boswijk van het CDA gezegd. Afspraak is afspraak. De coalitiepartijen hebben deze afspraak gemaakt bij de onderhandelingen. Die staat en blijft staan.

Vervolgens de vraag ten aanzien van de huurtoeslag. Alhoewel ik het natuurlijk apprecieer dat de heer Grinwis voorstellen doet, moet ik daarbij aangeven dat dat dit jaar helemaal niet meer kan. Die huurexplosie waar mensen dit jaar mee te maken gaan krijgen, huren die 4,5% tot 5% omhoog kunnen gaan, willen wij voorkomen. We hebben vorig jaar al de hoogste huurstijging gehad in 30 jaar. Deze huurexplosie moet voorkomen worden, en dat kan alleen op deze manier.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Eenmalig mensen blij maken met 1 miljard extra huurtoeslag volgend jaar, in 2026. Inderdaad, een toeslag kan op 1 januari omhoog. Maar dan hoeft je dus niet twee jaar de huren te bevriezen. In de redenering van de heer Mooiman had je ook één jaar kunnen kiezen om daarna de huurtoeslag structureel te verhogen. Waarom niet structureel de huurtoeslag verhogen? Waarom eenmalig wel 1 miljard, wat heel veel is, en het jaar daarna niks?

Laat ik nog twee ophelderingsvragen stellen. De Voorjaarsnota, deze afspraak is in één nacht tot stand gekomen. Heel veel mensen lezen die zinnen in de Voorjaarsnota en denken: wat staat hier nou precies? Voor wie is die huurbevriezing? Alleen voor de sociale huurders van woningcorporaties, omdat er voor hen een zeer geringe compensatie is van 2 à 3%? Die 1 miljard is 2 à 3% van de investeringscapaciteit die wegvalt. Is het alleen voor de sociale huurders daar? Dat zijn bijna 2 miljoen huurhuizen. Of is het ook voor de 500.000 huizen in handen van private verhuurders? En wat betekent die huurbevriezing voor de inkomensafhankelijke huurverhoging die de deur al uit is? Gaat die door of wordt die ook bevroren?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik zal het een voor een langs proberen te gaan. Ik zal ook nog even terugkomen op het antwoord ten aanzien van de motie, want dat was ik vergeten te vertellen. Ik zal de motie, zoals iedere motie, serieus tot mij nemen. Op dat moment zult u natuurlijk ons oordeel horen. Op dit moment heb ik de motie niet voor me, dus het is lastig voor mij om erop te reageren. Maar alle voorstellen vanuit de Kamer, van welke partij dan ook, beoordelen wij op de inhoud.

Dan de vraag voor wie dan deze huurbevrozing geldt en specifiek de vraag over woningbouw die in het bezit is van corporaties en woningbouw die in het bezit is van private huurders. Ik zal daar heel eerlijk over zijn. De coalitiepartijen hebben geen gedetailleerde afspraken daarover gemaakt. Mijn vraag aan de minister zou dan ook zijn wat de mogelijkheden daarvoor zijn.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, u heeft er nog twee, maar ... Nee? Oké.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Die ga ik niet gebruiken, maar ik vind dit echt een ongeloofelijk antwoord van de onderhandelende partij die dit punt heeft ingebracht.

De heer **El Abassi** (DENK):

En zo voert hij stiekem toch het woord.

Dit is toch mooi man, zou ik via de voorzitter willen zeggen. Geen dekking, verwijzing naar de Raad van State, geen compensatie, juridisch kan het niet. Dat horen we hier keer op keer van verschillende kabinetten, van verschillende bewindspersonen, van verschillende coalitiepartijen. Uiterekend de PVV hield dan altijd een vurig betoog en stond vurig tegenover deze bewindspersonen, tegenover deze coalitiepartijen. En uiterekend deze PVV gebruikt nu dezelfde woorden. Ik zou de PVV willen vragen: dan ben je Henk en Ingrid toch helemaal kwijt?

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat een onzin. Wij zorgen er juist voor dat de sociale huren dit en volgend jaar bevroren worden. Daarnaast moeten dingen natuurlijk wel kunnen. Ik hoorde net een aantal vragen van het CDA ten aanzien van de juridische status van de huurbevrozing in de sociale sector, bij de woningcorporaties, maar dat heeft ook te maken met de manier waarop dat wordt gedaan. In dit geval wordt het bijvoorbeeld bij ministeriële regeling gedaan. Anderen hebben een wetswijziging nodig. Je zit met het eigendomsrecht. Ik denk dat wij een hartstikke mooi pakket voor elkaar hebben gekregen dat ook gewoon juridisch kan.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik schaam me echt voor de mensen thuis. Ik schaam me echt voor de kiezers van de PVV. Ik heb hier een motie voor me: de Kamer, gehoord de beraadslaging, verzoekt de regering — hij is lekker kort — de huurprijzen in de sociale huursector met 20% te verlagen, en gaat over tot de orde van de dag. Ik hoor geen dekking, ik hoor niks over de Raad van State, ik hoor geen compensatie, ik hoor niet dat het juridisch niet kan. En die is recent, nog net voordat de PVV in de coalitie kwam, ingebracht. Dan zou — die vraag wil ik dan ook stellen aan de PVV — je toch zeggen dat het voorstel

dat vandaag wordt gedaan door de heer De Hoop veel te slap is? Daar moet de PVV toch overheen kunnen? Of niet?

De heer **Mooiman** (PVV):

Toch twee dingen. Dat de heer El Abassi zegt dat hij zich schaamt, kan ik me wel voorstellen met de manier waarop zijn partij hier in het parlement zakendoet. En ten tweede: blijkbaar weet de heer El Abassi ook nog steeds het verschil niet tussen ministeriële regelingen, wetswijzigingen en moties. Dat werd net ook eventjes aangehaald door mevrouw Beckerman. Als in een motie wat gevraagd wordt, dan zal de minister dat uit moeten werken en dan kan zij ook met een wetswijziging komen. Ik zou dus eerder zeggen: meneer El Abassi, doe alstublieft uw huiswerk.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik hoor eigenlijk de heer Mooiman zeggen dat als ik vandaag met een motie kom om de huur met 20% te verlagen, hij dan wel instemt. Want dat is een andere manier van inbrengen, namelijk een motie. Ik daag de heer Mooiman dus uit om straks voor mijn motie te stemmen als ik die inbreng. Dan de PVV. Ik kan niet anders constateren dan dat ze een huurverlaging beloven van 20%, maar dat ze ondertussen niet eens de huur gelijk kunnen houden. Sterker nog, de hoogste huurverhoging in 30 jaar en nu lijkt er weer een hoge huurverhoging terug te komen. Ik kan niet anders constateren dan dat de PVV het ene belooft, maar totaal het andere doet. En daar wou ik het bij houden.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ook daar heeft de heer El Abassi van DENK weer absoluut zijn huiswerk niet gedaan voordat hij naar dit debat kwam. Kijk naar de huurbefriezings die er nu aankomen. Dit jaar zouden de huren origineel met 6,2% gaan stijgen. Dat is vervolgens naar 4,5% afgezwakt. Nog steeds teveel. Daar hebben wij van gezegd: dat wordt 0%. Volgend jaar, geprojecteerd, 3,6%. Dat zou waarschijnlijk nog hoger worden vanwege de inflatie. Daar hebben wij gezegd: dat moet naar 0%. Dat bij elkaar is al een huurverlaging, een praktische huurverlaging, van bijna 10%. Dus toch. Ik merk het in alle beantwoordingen. Doe uw huiswerk, zou ik zeggen tegen de heer El Abassi.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

De heer El Abassi toonde goed aan dat het verschil tussen de PVV in de oppositie en in de coalitie groot is. Dat was bekend. Laat ik er daarom een paar vragen van de PVV in de coalitie bij pakken, van december 2024. De vragen zijn gesteld door de heer Omtzigt, de heer Wilders, mevrouw Welzijn en de heer Mooiman zelf: "bent u het ermee eens dat een huurstijging van 7,7% voor de middenhuur niet draaglijk is voor deze huishoudens, mede omdat veel huishoudens al moeite hebben met het betalen van hun huur door hoge kosten van levensonderhoud?" Wat antwoordt de heer Mooiman op zijn eigen vragen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Daar staan we natuurlijk nog steeds achter. Dat is ook een enorm hoge huurverhoging voor de middensector. Tegelijkertijd heb ik net ook de techniek uitgelegd, hoe dat werkt. Er kan dit jaar überhaupt geen ... Ook de via de spoedwet van de heer De Hoop zou je daar juridisch mee in de problemen komen. Dat kan niet meer dit jaar, want de maximale huurprijzen staan al vast en dan krijg je problemen met het eigendomsrecht. Dat er meer moet gebeuren voor de middenklasse, dat ben

ik met u eens. Maar tegelijkertijd wil ik ook zeggen dat er heel veel mensen die tot die middenklasse behoren en ook heel veel mensen die modaal verdienen, om en nabij modaal, ook in sociale huurwoningen zitten. Er wordt toch een beetje gedaan alsof het allemaal maar een heel kleine groep mensen is, maar 76% van alle huurders is sociale huurder. De inkomens binnen die groep verschillen enorm. Dus ja, ook voor die middenklasse doen we nu al veel en daar willen we nog meer voor doen.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Ik denk dat dit het meest technocratische antwoord is dat ik ooit gehoord heb van de PVV. "Juridisch" en "timing", maar waar blijft dan het eigen wetsvoorstel van de PVV? Daar kunnen we ook op wachten. Maar dan blijft mijn vraag wat hij, of eigenlijk de heer Wilders, vorige week heeft zitten doen? De woningbouwcorporaties worden namelijk verder uitgemolken en de woekerhuren gaan omhoog. Heeft de heer Wilders zitten slapen bij die onderhandelingen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nee, als de heer Stultiens doelt op de afspraken ten aanzien van de Wet betaalbare huur — daar ga ik even van uit — dan zeg ik dat er een aantal afspraken is gemaakt om te kijken naar een drietal zaken: de WOZ, het WWS en het uitzonderen van kleine verhuurders, die vaak van hun pensioen particulier een woning verhuren. Die afspraken moeten ook nog nader ingevuld worden. Dus er is verder in die zin nog helemaal niet bekend welke kant dat opgaat. Ook dat vind ik dus te voorbarig van meneer Stultiens. Die zegt dan vervolgens: ja, u heeft dit en dat. Dat is helemaal niet waar.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Nou, "voorbarig"? Vorige week was de krantenkop: PVV en NSC houden het tegen. Nu is de duiding: nou, we moeten nog even zien wat het betekent. Dat lijkt me toch een vrij groot verschil met vorige week. Dus dan gaan die woekerhuren toch gewoon omhoog de komende tijd?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nee, absoluut niet. Dat staat er namelijk ook helemaal niet zo. Dat heeft u waarschijnlijk ook kunnen zien in de berichtgeving. Het is namelijk sowieso een feit dat de onderkant van de middenhuur gewoon beschermd blijft worden. Daarnaast wil ik ook nog even aangeven dat we binnen de middenhuur natuurlijk ook willen dat de middenklasse zelf er op enig moment ook op vooruitgaat, verder dan dat we via de voorstellen in het kabinet al hebben gedaan.

De **voorzitter**:

Uw vijfde interruptie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Hier bleek net wel iets heel ernstigs. De PVV draait inmiddels sneller dan windmolens, maar hier gebeurde net iets heel heftigs. Vorige week — ik heb de PVV hiervoor gecompimenteerd — x'te Wilders: huren sociale huurders voor twee jaren bevroren. En wat horen we hier net? Voor sociale huurders van wie de verhuurder een particulier is, is dat helemaal niet zeker. Dus bijna een half miljoen mensen moeten nu horen dat hun huur op 1 juli wel gaat stijgen. De heer Mooiman telde het net even op voor de heer El Abassi. We hoorden van de heer Mooiman dat dat in twee jaar tijd om 10% gaat. Ik had al een motie gemaakt en meegenomen, omdat ik

bang was dat dit niet geregeld was. Kan de heer Mooiman klip-en-klaar aangeven dat hij niet draait, dat die tweet, die uitspraak staat en dat die huurbevriezing voor alle sociale huurders gaat gelden, ook als hun verhuurder een particulier is?

De heer **Mooiman** (PVV):

Wij draaien helemaal niet. Wij hebben er juist voor gezorgd, en daar hebben we keihard voor gevochten, dat we die bevriezingen van de sociale huur dit jaar en volgend jaar nog krijgen. Ik heb net ook meermaals uitgelegd, aan verschillende partijen, hoe die systematiek werkt en waarom we daarvoor op deze manier gekozen hebben. Ik heb net ook aan de minister vragen gesteld. Daar wil ik het bij laten.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dit is geen antwoord. Want dit betekent dus ... Wat betekent dit nou als je sociale huurder bent bij een particuliere verhuurder? Ik hoop dat de heer Mooiman ze ook kent, maar je hebt van die mensen die ooit een contract getekend hebben bij een corporatie en waarvan de woning buiten hun schuld om verkocht is. Ze zijn nog steeds sociale huurders. Geldt die huurbevriezing nou wel of niet voor hen? Gaan we vanavond naar huis met onzekerheid en onduidelijkheid? Of zegt de heer Mooiman hier klip-en-klaar: ja, die geldt ook voor hen. U zei net zelf: een woord, een woord, een akkoord, een akkoord. Whatever. Uw tweet was: sociale huren worden bevroren. Geldt die huurbevriezing voor sociale huurders met een particuliere verhuurder? Een simpel ja is genoeg.

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat ons betreft worden alle sociale huren bevroren. Ik heb daar net ook vragen over gesteld aan de minister. Daar ben ik heel duidelijk in geweest en daar laat ik het bij.

De heer **Boswijk** (CDA):

Sorry, maar: "wat ons betreft"? We hebben vier serieuze partijen. Dit is de vertegenwoordiger van de grootste coalitiepartij en die kan op de vragen van collega's Beckerman en Grinwis ... Het is een hele simpele vraag. Vallen die 500.000 mensen in Nederland die een particuliere verhuurder hebben nu onder die huurbevriezing, ja of nee? Het gaat niet over 10.000 of zo. Dan snap ik best dat het allemaal ingewikkeld en moeilijk is en dat het details zijn. Nee, dit gaat over een half miljoen mensen! Een simpele vraag: is dat tijdens die nachtelijke onderhandelingen besproken, ja of nee? Valt dat eronder, ja of nee? Dat is geen complexe vraag.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb daar net al op geantwoord. Dat heb ik inmiddels al vier keer gedaan. Het gaat trouwens om rond de 400.000 woningen, dus het is technisch niet correct, maar het is inderdaad belangrijk. Ik heb daar net vragen over gesteld aan de minister en heb daar denk ik vijf keer op geantwoord. Dus ik ga dat niet nog een keer doen.

De **voorzitter**:

Nee, meneer Boswijk, niet buiten de microfoon. De heer El Abassi.

De heer **El Abassi** (DENK):

Dank. Dan ga ik het vragen, want voor mij is het ook niet duidelijk. Ik vraag me af of

het überhaupt voor iemand duidelijk is. Anders stel ik de vraag aan iemand anders. Mogelijk kan die het namens de PVV doen. Geldt dit nou wel of niet voor die groep van 400.000 Nederlanders?

De heer **Mooiman** (PVV):

Zoals ik net al heb gezegd: wat ons betreft wel. We hebben daar vragen over gesteld aan de minister. We verwachten dat de minister die beantwoordt, en daarbij ook zegt waar de technische mogelijkheden liggen. En daar laat ik het bij.

De heer **El Abassi** (DENK):

Dan stel ik 'm graag nog een keer. Dan kan die ook lekker vastgelegd worden hier op beeld. Geldt de afspraak wel of niet voor die 400.000 Nederlanders? Ik stel 'm dus nog één keer.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb daarop geantwoord en ik ga niet meedoen aan spelletjes van DENK.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer El Abassi.

De heer **El Abassi** (DENK):

Dan ga ik mijn spel afmaken. Ik kan constateren dat er een afpelmethode is bij de PVV. De PVV draait niet alleen, liegt niet alleen, maar duikt nu ook nog eens. Dit is niet hoe de Nederlanders de PVV kennen. Ik ben blij dat de Nederlanders nu het ware gezicht van de PVV zien.

De heer **Mooiman** (PVV):

Nou, daarop reagerend: wat een onzin, voorzitter. We hebben als PVV keihard geknokt om ervoor te zorgen dat we dit jaar de huren bevrozen en dat we volgend jaar de huren bevrozen. Dat hebben huurders ook keihard nodig. We hebben in ons verkiezingsprogramma opgenomen dat we de sociale huren gingen verlagen. En dat hebben we voor elkaar gekregen. Wij wél. Wij hebben in één dag meer voor elkaar gekregen dan DENK in z'n hele bestaan voor elkaar heeft gekregen.

De **voorzitter**:

U was klaar met uw inbreng? Ja? Dan dank ik u daarvoor en gaan we luisteren naar de heer El Abassi voor zijn inbreng namens de fractie van DENK.

De heer **El Abassi** (DENK):

Voorzitter, dank. Ik zie dat u al op het puntje van uw stoel bent gaan zitten. Er is een tijd van praten en een tijd van doen. Als er één groep in Nederland is die te lang is genegeerd, dan zijn het wel de huurders. Dit wetsvoorstel van de heer De Hoop komt dan ook geen dag te vroeg. Ik wil de heer De Hoop dan ook meteen bedanken voor al het werk aan dit voorstel.

Voorzitter. Het is tijd om onze huurders ademruimte te geven. Het is tijd om weer oog te hebben voor wonen als mensenrecht en niet als verdienmodel. Ja, het is opmerkelijk dat uitgerekend de PvdA, die in 2008 zelf de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties heeft ingevoerd, nu pleit voor het schrappen ervan. Dat is terecht. Want de belasting bleek een verschrikkelijke rem op sociale woningbouw, maar zelfs als partijen die deze fout mede hebben gemaakt nu tot inkeer komen,

waarom zou dit kabinet dan weigeren om die schade te herstellen? Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. Het is nooit te laat om terug te komen op een verkeerde keuze. Laat dit kabinet het voorbeeld van de heer De Hoop volgen. Is het kabinet hiertoe bereid, zo vraag ik de minister.

Voorzitter. We kennen nu allemaal de cijfers. We kennen de verhalen. De huren in Nederland zijn in 2024 gemiddeld met meer dan 5% gestegen. Dat is het hoogste percentage in 30 jaar. Voor 2025 dreigen de huren opnieuw met 4% tot 7,7% te stijgen, terwijl de inflatie hoog blijft, de lonen achterblijven en de vaste lasten voor huurders de pan uit rijzen. Wie nu nog beweert dat het huidige systeem werkt, die leeft in een bubbel en niet in de werkelijkheid van gewone mensen. Wat gaat de minister doen om te voorkomen dat de huur weer gaat stijgen?

Bijna de helft van de huurders komt financieel nauwelijks rond, zegt het Nibud. Bijna de helft van de huurders! Tegenwoordig is het niet meer: boodschappen doen en de huur betalen. Het is: boodschappen doen of de huur betalen. Jongeren zitten klem in te dure middenhuurwoningen. Ouderen kunnen nergens heen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn ellenslang. Je komt gewoon niet meer aan de beurt. Intussen stijgt het aantal daklozen weer.

Voorzitter. Het voorstel is helder: bevries de huren van alle woonruimtes, sociaal, middenhuur en vrije sector, voor één jaar. Het betreft 0% huurverhoging, zonder uitzonderingen. Dat zou ons weer wat duidelijkheid, rust en koopkracht geven. Het drukt bovendien de inflatie. Volgens het CBS is de huurverhoging namelijk verantwoordelijk voor meer dan één procentpunt inflatie. Dit voorstel is dus niet alleen sociaal, maar ook macro-economisch verstandig.

Voorzitter. Ja, er is een inmenging in eigendom. Maar dat is wel binnen de juridische grenzen. De bevriezing geldt tijdelijk, voor een jaar. In eerdere jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is vastgesteld dat in het algemeen belang een tijdelijke beperking van eigendom geoorloofd is, mits proportioneel. Dat is het voorstel ook. Hoe denkt de minister over dit voorstel, zou ik willen vragen.

Voorzitter. Dit voorstel gaat niet ten koste van woningcorporaties. Sterker nog, dit voorstel bevat een echte compensatie. Het betreft geen loze woorden, maar een vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Want laat het glashelder zijn: de vennootschapsbelasting van woningcorporaties is een winstbelasting. Woningen zijn niet bedoeld om winst op te maken. Woningcorporaties zijn geen commerciële bedrijven. Het zijn maatschappelijke instellingen. Het is dan ook principieel onjuist dat zij belasting moeten betalen alsof ze winst maken. Woningcorporaties betalen nu jaarlijks zo'n 1,3 miljard aan vennootschapsbelasting. Dat is geld dat niet naar renovatie, isolatie of nieuwbouw gaat. Het komt dus niet bij de huurder terecht. Dat is krom. Dat is krom gemaakt door een keuze in 2008. Met dit voorstel kunnen we dat weer rechtzetten.

Voorzitter. Het is bovendien extra wrang dat het kabinet waar de PVV deel van uitmaakt verantwoordelijk is voor de hoogste huurverhoging in 30 jaar. Dat terwijl diezelfde PVV in haar verkiezingsprogramma juist een huurverlaging van 20% belooft en Wilders meermaals heeft getweet dat de huren omlaag moeten. Dan mag je als kiezer verwachten dat je die belofte terugziet in beleid. Dit is het moment om een zeer klein deel van die belofte waar te maken.

Voorzitter. Ik weet dat het hier gaat om het inlossen van een fractie van de belofte, maar ik kan me niet voorstellen dat de PVV vandaag niet met het voorstel mee zal stemmen, alhoewel ik net hoorde dat de PVV toch de andere kant op neigt. Hoe legt ze dat uit aan Ingrid, een jonge vrouw die 40% van haar inkomen uitgeeft aan een kleine woning zonder fatsoenlijke isolatie? Hoe leg je dat uit aan Henk, de gepensioneerde man die moet kiezen tussen warme maaltijden en een warme woning? Hoe leg je dat uit aan de alleenstaande moeder, Maria, die voor de vierde keer een huurverhoging op haar bordje krijgt, terwijl haar loon achterblijft?

De heer **Mooiman** (PVV):

Toch een vraag aan de heer El Abassi van DENK. Ik begrijp dat de heer El Abassi ook zonder zijn huiswerk te doen — dat hebben we net gezien in de interrupties — zijn spreektekst heeft geschreven. Er is hem net verteld dat het neerkomt op een huurverlaging van 10% voor de sociale huren. Hoe kijkt de heer El Abassi daar dan naar?

De heer **El Abassi** (DENK):

Sorry, kan de heer Mooiman van de PVV de vraag nog een keer stellen? Ik hoorde namelijk "een huurverlaging van 10%". Dat heb ik nog niet uit de mond van de heer Mooiman gehoord.

De heer **Mooiman** (PVV):

Los van het slechte huiswerk doen, is DENK blijkbaar ook slecht in luisteren. Dat blijkt wel. We hebben net een interruptiedebatje met elkaar gehad. De heer El Abassi vroeg mij hoeveel procent van de huur wij daadwerkelijk hebben verlaagd. Ik heb dat voor hem uitgerekend. Wij hebben de huur verlaagd van 6,2% naar uiteindelijk 0% en van 3,6% naar 0%. Hoe kijkt u naar de 10% huurverlaging die de PVV levert?

De heer **El Abassi** (DENK):

De vraag is niet hoe ik kijk naar de vraag die de heer Mooiman op dit moment stelt. De vraag is hoe de kijkers thuis naar deze vraag kijken. Ik zou zeggen: kijk vooral naar je eigen verkiezingsprogramma; doe je huiswerk vooral goed. In het verkiezingsprogramma van de partij van de heer Mooiman wordt een huurverlaging van 20% beloofd. Nu komt de heer Mooiman met een goocheltruc waarbij hij doet alsof de huren omlaaggaan, terwijl we niet alleen zien, maar ook lezen in kranten dat dit de hoogste huurverhoging aller tijden is; bij een PVV-kabinet! De heer Mooiman probeert het hier mooi te brengen, maar de heer Mooiman weet donders goed dat onder het bewind van de PVV de hoogste huurverhogingen aller tijden zijn ingevoerd en dat het alleen maar erger gaat worden zolang de PVV hier is.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik vind het bijna beschamend worden hoeveel fouten de heer van DENK hier verspreidt. Het klopt simpelweg niet. Ik zou inderdaad ons verkiezingsprogramma er nog een keer op naslaan.

De heer **El Abassi** (DENK):

Het klopt wel. De heer Mooiman moet zijn huiswerk goed doen. De heer Mooiman verwijt DENK vaker dingen, bijvoorbeeld dat we hier weinig aanwezig zijn. Ook toen heb ik hem op de cijfers gewezen: ik ben hier tien keer zo vaak aanwezig, ik dien tien keer zoveel moties in, ik dien tien keer zoveel amendementen in en ga zo maar door. De heer Mooiman probeert dingen er hier heel overtuigend in te slingeren, maar het

is een en al klinkklare onzin. Dat zie je ook in de dalende trend van PVV-stemmers op dit moment. Ze zijn helemaal klaar met de PVV, durf ik te zeggen.

Voorzitter, ik ga verder.

De **voorzitter**:

Ja.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik was gebleven bij de hoogste huurverhoging in 30 jaar. Deze mensen bestaan niet alleen in rapporten van het Nibud of van het CBS; ze zijn ons electoraat, ze zijn onze burens, ze zijn Nederland. Hoe legt de PVV dit aan die mensen uit?

Voorzitter. Het voorstel is sociaal-financieel onderbouwd, juridisch houdbaar en fiscaal verantwoord. Het is een fatsoenlijke huurbevriezing; het is geen symboolpolitiek zoals we die hier vanaf de rechterkant horen, maar een concrete maatregel die het verschil maakt, die investeringen in woningbouw mogelijk houdt door structurele compensatie voor corporaties en die huurders daadwerkelijk helpt. Deze maatregel is geen onzin, maar helpt daadwerkelijk. Daarom vind ik dat dit voorstel brede steun zou moeten krijgen, zeker ook van partijen die zich profileren als sociale volkspartijen. DENK steunt dit voorstel dan ook van harte. Omdat betaalbaar wonen een grondrecht is, omdat huurders het verdienen om gehoord te worden en omdat recht doen aan mensen belangrijker is dan rendement voor beleggers, zullen wij voor dit voorstel stemmen, zoals ik al aangaf.

Ik zou de voorzitter willen bedanken. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Wijen-Nass. Zij voert het woord namens de fractie van de BBB. Gaat uw gang.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag bespreken we het initiatiefwetsvoorstel van het lid De Hoop over het bevriezen van de huren in 2025, oftewel: geen huurverhoging voor zittende huurders in dat jaar. Het idee klinkt sympathiek en dat is het ook. Huurders krijgen dan meer ademruimte in een tijd waarin veel mensen worstelen met hoge kosten. Laat ik daar direct duidelijk over zijn: die zorgen begrijpt BBB heel goed. We zien het initiatiefvoorstel van het lid De Hoop dan ook als een begrijpelijke reactie op de huidige situatie, maar het schuurt wel op meerdere punten. We moeten ook realistisch blijven kijken, want we hebben in Nederland een enorme woningbouwopgave. Jaarlijks moeten er 100.000 woningen bij komen. Dat is niet zomaar een ambitie; dat is pure noodzaak. Jongeren, starters, gezinnen, ouderen: zoveel mensen zijn op zoek naar een woning. Die nieuwe woningen moeten ook ergens van betaald worden. Ik zal maar meteen met de deur in huis vallen: beseft meneer De Hoop dat met een generieke bevriezing van particuliere huren het investeringsklimaat kapot wordt gemaakt?

Voorzitter. Dan de woningcorporaties. De Hoop stelt voor om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties te schrappen. Dat betekent een gat van maar liefst 1,5 miljard euro in de begroting. Wat BBB betreft mag de rekening van huurbevriezing niet neergelegd worden bij het bedrijfsleven en zeker niet bij de

ondernemers die onze huizen moeten bouwen. Dat is een gigantische lastenverzwaring voor het bedrijfsleven en dat vindt BBB onacceptabel, zeker in een tijd waarin ondernemers al onder druk staan. Voor BBB is de initiatiefwet zoals die er nu ligt, niet de oplossing.

Dan nog een ander punt, meneer de voorzitter, want het is geen geheim dat BBB een groot tegenstander was van de wet van Hugo de Jonge, de Wet betaalbare huur. We zijn dan ook blij dat er aanpassingen komen van die Wet betaalbare huur en dat de minister met de uitwerking daarvan aan de slag gaat, want wat heb je aan een betaalbare huur als er straks simpelweg geen woning meer is om te huren?

Voorzitter. Een huurbevriezing in de sociale én particuliere huur, zoals voorgesteld in dit initiatief, zet de woningmarkt direct onder druk en maakt investeren in de huurmarkt opnieuw risicovoller, vooral ook voor de kleine particuliere verhuurder, terwijl deze ook een enorm belangrijke rol speelt. De Raad van State heeft dit in zijn advies ook aangegeven: in hoeverre kan een verhuurder nog rendement behalen en is dat voldoende om aan de verplichtingen te voldoen? Het antwoord van de heer De Hoop hierop is: "Private verhuurders trekken nog altijd aan het langste eind ten opzichte van de huurder." Ik zie het nu toch weer gebeuren: private verhuurders worden door partijen zoals GroenLinks-PvdA weer eens als huisjesmelkers weggezet, als mensen die over de rug van huurders bakken met geld willen verdienen. BBB gaat niet mee in deze gedachte. Sterker nog, deze verhuurders hebben we keihard nodig. Het moge duidelijk zijn: deze initiatiefwet steunen wij niet.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Een ogenblik. U krijgt nog een vraag van de heer Stultiens.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Ik laat de discussie over de huisjesmelkers even voor wat ze is. Maar mevrouw Wijen-Nass zei ook: we moeten de lasten niet leggen bij de bouwers, degenen die de huizen bouwen in dit land. Daar ben ik het mee eens. Dat is precies wat de coalitie nu wel gaat doen met de afspraken van vorige week, met de woningcorporaties die worden uitgeknepen. Dus hoe reflecteert mevrouw Wijen-Nass op haar eigen uitspraak nu deze afspraken gemaakt zijn?

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik heb geprobeerd om dat duidelijk naar voren te brengen in mijn bijdrage. Het voorstel dat er nu ligt van de heer De Hoop is het bevriezen van alle huren. Daar kiezen wij nadrukkelijk niet voor. Er is door de partijleiders een afspraak gemaakt dat de sociale huren bevroren worden voor 2025 en 2026. Daarop heeft Aedes gezegd: pas op, dan kunnen wij de woningaantallen niet bouwen die we wel willen. Als BBB willen we dat wel heel graag — ik heb dat ook duidelijk toegelicht — want er is een enorme woningbouwopgave en daar moeten we ook mee aan de slag. Ik denk dat er nog best wel wat ruimte zit bij die woningcorporaties. Die zit er zeker op dit moment, want we weten allemaal dat het zo een jaar of tien duurt voordat een nieuwbouwplan gerealiseerd is, dus voor de woningen nu denk ik niet dat er zo heel erg veel aan de hand is. Maar ik heb de minister ook al heel erg duidelijk horen zeggen dat ze heel graag met die woningcorporaties in gesprek gaat. De minister kennende denk ik ook zeker dat zij daar straks in de beantwoording nog op terug gaat komen.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

In gesprek gaan is altijd fijn, maar daar kun je geen huizen mee bouwen. Dan is de vraag dus: roept BBB deze minister op om meer geld uit te trekken om die corporaties te compenseren, of blijft het bij gratis medelijden en "we gaan nog een keer doorpraten"? Want als je huizen wil bouwen, heb je geld nodig. Dat hebben ze nu te weinig, zeggen ze.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik vind het wel een beetje gek om dit allemaal uit de mond van PvdA-GroenLinks te horen. Zij komen met een generieke bevrozing, waarbij ze voor de particuliere verhuurders geen enkele compensatie hebben neergelegd. Dus ja, ik zou die bal net zo goed kunnen terugkaatsen. Ik ben benieuwd naar het antwoord van de minister straks.

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Boomsma, die het woord voert namens de fractie van Nieuw Sociaal Contract.

De heer **Boomsma** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Nieuw Sociaal Contract wil twee dingen: meer bouwen en meer bestaanszekerheid. Wij willen lagere woonlasten voor de huidige huurders, maar ook nieuwe woningen en nieuwe duurzame woningen voor toekomstige huurders. De vraag is hoe je die twee dingen het beste kunt bereiken en welke maatregelen daarbij het meest effectief zijn, want het is allebei fundamenteel en het is allebei urgent. Huurders moeten betaalbaar kunnen wonen en verhuurders moeten ook kunnen verduurzamen en investeren.

We hebben enerzijds een tekort van 400.000 woningen, waardoor zo veel mensen geen passend dak boven het hoofd kunnen vinden. Er dreigen generaties op te groeien die geen eigen huis kunnen betalen. Talloze stellen kunnen niet verder met hun leven en kunnen hun gezin niet uitbreiden. Er zijn jongeren die noodgedwongen thuis moeten blijven wonen, met wachtlijsten van meer dan tien jaar. Dat kan zo niet langer. Daar moeten we aan werken. Anderzijds hebben we ook heel veel mensen die wel een huis hebben, maar nauwelijks rond kunnen komen en een veel te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan de huren en aan de vaste lasten. Dat zijn lasten die ook steeds verder stijgen door hogere kosten voor energie en door inflatie. Niemand zou in dit land gedwongen moeten worden tot de keuze tussen de huur betalen of boodschappen doen. Daarom heel veel dank aan de heer De Hoop voor zijn initiatiefwet en zijn inzet voor lage woonlasten. Die inzet steunen en delen wij ook.

Dat neemt niet weg dat wij een aantal bezwaren hebben tegen deze initiatiefwet. Je kunt namelijk niet met een druk op de knop alle huren in Nederland bevriezen, dus sociaal, midden en vrije sector, maar vervolgens alleen de woningbouwcorporaties compenseren. Dat is een enorme ingreep in het eigendomsrecht, en bovendien vragen wij ons zeer af of het inderdaad juridisch kan. Het jaagt particuliere investeerders over de grens. Het jaagt ze weg, terwijl we ze ook hard nodig hebben voor nieuwe woningen. Daarom vraag ik de initiatiefnemer wat nou zijn overweging was om geen compensatie te bieden aan al die andere partijen, maar alleen aan de corporaties. Kan hij dat toch nog wat toelichten? Een groot deel van de bouwopgave

moet toch ook komen van particulieren? Het lijkt ons om die reden in ieder geval niet zo'n heel sociale maatregel.

Voorzitter. Op het tweede probleem is al gewezen. PvdA-GroenLinks wil dit dekken door een enorme lastenverzwaring voor het bedrijfsleven. Ook dat kunnen wij niet steunen.

Voorzitter. Dat neemt niet weg dat compensatie via verlaging of afschaffing van de Vpb voor bedrijven volgens Nieuw Sociaal Contract helemaal geen gekke gedachte is. Dat is zeker iets wat nader moet worden onderzocht. We moeten in ieder geval heel scherp hebben wat nou de mogelijkheden daartoe zijn. Toen de Vpb in 2008 werd ingevoerd voor corporaties was daar ook veel kritiek op. Corporaties hebben inderdaad ook helemaal geen winstoogmerk. Het is dus heel goed om dat nader te onderzoeken, maar wat ons betreft is het de vraag of het nu al kan. Kan dat niet worden aangemerkt als staatssteun? Misschien kan de initiatiefnemer toelichten hoe en op welke termijn dit dan zou kunnen gebeuren. Om deze reden is onze NSC-man in het Europe Parlement in Brussel nu ook al bezig om het in Europa mogelijk te maken om de Vpb voor corporaties te beperken en om ook de ATAD-regels aan te passen, die nu in Nederland ook veel strenger worden toegepast dan strikt noodzakelijk vanuit Europa. Dat zou ook belangrijk zijn, want dan kunnen corporaties meer gaan lenen en dus ook meer gaan investeren. Dat wordt nu bekeken. Daarom toch de vraag aan de initiatiefnemer op welke termijn het kwijtschelden van de vpb voor corporaties kan worden gerealiseerd. Die vraag stel ik ook meteen aan de minister.

Voorzitter. Ik heb van collega's een aantal opmerkingen over de Voorjaarsnota gehoord, maar vandaag gaat het toch echt over het initiatiefvoorstel van de heer De Hoop, dus ik wil me daartoe beperken. Dus tot zover.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Is de heer Boomsma van dezelfde partij als mevrouw Welzijn? Als dat zo is, en ik geloof dat dat vooralsnog zo is, hoe kan het dan dat hij precies het tegenovergestelde beweert van wat mevrouw Welzijn beweert? Want mevrouw Welzijn zei vorige week nog in het debat dat ze tegen de aanpassing van de Wet betaalbare huur en tegen een huurbevriezing was. De heer Boomsma kan wel net doen alsof dit debat alleen over de wet van de heer De Hoop gaat, maar dit gaat ook over de Voorjaarsnotabesluitvorming. Daar moet hij ook verantwoording over afleggen. Ik wil dus weten of dit nu het nieuwe standpunt van NSC is. Met andere woorden: zegt NSC nu voor huurbevriezing te zijn, waar mevrouw Welzijn vorige week nog tegen was, en voor aanpassing van de Wet betaalbare huur te zijn, waar mevrouw Welzijn vorige week ook tegen was?

De heer **Boomsma** (NSC):

Het is een beetje een vreemde vraag om te stellen of wij tot dezelfde partij behoren. Natuurlijk is dat zo. Ik heb in mijn bijdrage ook nog helemaal niks gezegd over de Wet betaalbare huur. En de huurbevriezing is een uitkomst geweest van een onderhandeling met andere partijen. Zo gaat dat in een onderhandeling. Wij zijn niet veranderd van standpunt, maar je komt met elkaar tot afspraken en tot een Voorjaarsnota. Daar is dit uitgekomen. Daar lopen we helemaal niet voor weg. Het is inderdaad goed om te kijken hoe we beide doelstellingen die ik net aangaf, dus voldoende betaalbare en voldoende nieuwe woningen bouwen, het beste kunnen realiseren. Dat vraagt dus ook dat we ervoor zorgen dat de investeringscapaciteit van

de corporaties op peil blijft. Daarom heeft onze fractievoorzitter bij die onderhandelingen heel nadrukkelijk aangegeven dat het een harde eis is van Nieuw Sociaal Contract dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties overeind blijft. Wij zullen ook heel kritisch kijken of dat het geval blijft.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dat is dus niet het geval bij deze compensatie. Dat weet de heer Boomsma ook best. Nu heb ik een andere vraag aan hem. Vindt hij het nou goed bestuur — daar is NSC voor opgericht — dat een minister van het kabinet waar NSC steun aan geeft vier maanden geleden een afspraak maakt met partijen en dat er in een "wilde nacht", zoals die net werd omschreven, een rode streep door zo'n afspraak wordt gezet? Wat vindt hij daar nou bestuurlijk van? Gewoon even de heer Boomsma, even niet de partij. Doe even de heer Boomsma. Wat zou u nou zeggen als u aan de kant van die corporaties zat?

De heer **Boomsma** (NSC):

Ik begrijp die vraag heel goed. Het is inderdaad gek: je hebt vier maanden geleden een afspraak gemaakt en nu komt er iets anders. Ik loop daar zeker niet voor weg. Daarom zeg ik ook meteen: als het aan ons had gelegen hadden we ook naar andere manieren kunnen kijken om de lasten voor huurders te verlagen. Maar goed, het is wel heel belangrijk dat dat gebeurt. Ik heb ook mensen in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord gesproken die dolblij en opgelucht zijn dat deze lastenverlaging is gelukt. Daar moeten we ook rekening mee houden. De gemaakte afspraken zijn inderdaad zuur; daar lopen we zeker niet voor weg. We zullen dus ook met elkaar in gesprek moeten gaan om die opnieuw te maken en die investeringscapaciteit overeind te houden. Het is wel zo dat we in de Tweede Kamer deze hele brede afwegingen moeten maken over bestaanszekerheid en over hoe we ervoor zorgen dat mensen kunnen rondkomen. Dat gaat inderdaad over veel dingen, waaronder wonen. Daarom moeten we soms ook weer tot andere afspraken komen. Dat is inderdaad een hard gelag voor de mensen met wie vier maanden geleden een afspraak is gemaakt. Maar daarom zeg ik u dat we erop hebben ingezet en herhaaldelijk hebben bevestigd dat we willen dat die investeringscapaciteit overeind blijft. Daar gaan we ook voor zorgen. We gaan daar kritisch verder over in gesprek bij de discussie over de Voorjaarsnota.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vind het toch een gemakzuchtig antwoord en eigenlijk een klap in het gezicht van woningzoekenden, maar ook een beetje van collega Welzijn. Je kunt dit toch niet zomaar bagatelliseren? Er is een compensatie uitgetrokken van maar 1,1 miljard, terwijl er 47,5 miljard of in ieder geval tientallen miljarden aan investeringscapaciteit zijn verdampt in één wilde nacht. Ik noemde het al in mijn termijn. Dat is toch ... Vanmiddag hadden we die indruk soms al, maar nu kunnen we toch met elkaar concluderen dat NSC, de partij van goed bestuur en bestaanszekerheid, definitief met pensioen is? Dit is toch een aanval op de bestaanszekerheid en op goed bestuur? Sterker nog, dit is toch onbehoorlijk bestuur? Ik begrijp werkelijk niet waarom de heer Boomsma — ik begrijp dat hij dit vanavond moet of wil verdedigen; daar wil ik hem ook nog wel voor complimenteren — dit zo gemakzuchtig even wegzet, zo van "het is een beetje zuur" en "we gaan het kritisch volgen", en dan uiteindelijk, als puntje bij paaltje komt, zegt: in coalities maak je dit soort afspraken. Deze afspraak is de bijl aan de wortels van NSC, namelijk het staan voor goed bestuur en bestaanszekerheid. Ik kan niet zomaar begrijpen dat de heer Boomsma

hier zo gemakzuchtig staat. Is hij bereid om een alternatief voorstel te overwegen en misschien te steunen om de huren niet zomaar lomp te bevrozen, maar om de huurtoeslag op een slimme manier structureel wat te verhogen, waarmee ook huurders in Amsterdam-Noord geholpen zijn?

De heer **Boomsma** (NSC):

Ik loop nergens voor weg en ik ben zeker niet gemakzuchtig. Ik leg uit wat er is gebeurd en hoe het is gegaan. Daar staan wij voor. Wij houden ons ook aan onze afspraken. Ik deel overigens ook niet volledig het zeer zwartgallige rampscenario dat de heer Grinwis schetst. Er is compensatie geregeld. Dat is nog een fors bedrag. Het is ook echt belangrijk dat we mensen deze lastenverlichting kunnen bieden. Ondertussen is afgesproken dat we de investeringscapaciteit overeind houden. Er is ook nog heel veel wél mogelijk. Er zijn nog miljarden over voor corporaties. We gaan daar nader over in gesprek. Dat wordt ook nader onderzocht door de minister. Ik heb van verschillende partijleiders gehoord, ook van de partijleider van de VVD, dat zij het belangrijk vinden dat die investeringscapaciteit overeind blijft. Wij vinden ook absoluut dat de bouwambities uit het hoofdlijnenakkoord fier overeind blijven staan. Daar houden wij gewoon aan vast. Daar gaan we voor. De heer Grinwis vraagt of wij bereid zijn om naar andere plannen te kijken. We zijn natuurlijk altijd bereid om daarnaar te kijken. Als hij ons er allemaal van kan overtuigen dat zijn plan veel beter is, gaan we daar zeker niet voor weglopen. Maar wij staan wel achter onze afspraak. Wij hebben deze huurbevrozing afgesproken en daar blijven we achter staan.

De **voorzitter**:

Meneer Stultiens, dit is uw laatste interruptie.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Ja, ook op basis van de vragen van de heer Grinwis. Het is nu wel verwarrend. Mijn beeld was dat de formatie of de mini-formatie voorbij was na de hele discussie van vorige week. Maar nu hoor ik eigenlijk: "We gaan weer opnieuw in gesprek. We hebben een harde eis, namelijk dat de investeringscapaciteit overeind moet blijven." Dat suggereert dat NSC zegt: we gaan de onderhandelingen heropenen; we hebben nieuwe wensen. Wat is het nou? Is het afgerond of komt er nieuw geld bij? Wat zegt NSC?

De heer **Boomsma** (NSC):

Dit is geen nieuwe afspraak. Dat is afgesproken bij de onderhandelingen. Dat staat natuurlijk bovenaan. Alle partijen zullen het erover eens zijn, ook de partijen die ik nu tegenover mij zie, dat er gebouwd moet blijven worden en dat er voldoende woningen komen. Alle partijen willen dat we die honderdduizend woningen bereiken. Ik zou ook willen zeggen: laten we daar met z'n allen op inzetten en niet het doemscenario schetsen dat de hele bouw gaat instorten. Niemand wil dat. Daar gaan we dus ook helemaal niet mee akkoord. Dit is onderdeel van de afspraken. Alleen, het gaat nu ook over de uitwerking. Daar wordt nu onderzoek naar gedaan. Daar gaat de minister ook naar kijken. We zullen dat gesprek verder voeren bij de Voorjaarsnota.

De heer **Boswijk** (CDA):

Het begint mij een beetje te duizelen. Zijn de onderhandelingen nou wel of niet afgerond? Houden we ons aan de afspraken, ja of nee? Afspraken die we vier, vijf maanden geleden met de sector hebben gemaakt en waar we ons aan zouden

houden, zijn nu al door de shredder gegaan. Voor mij is het dus zeer de vraag of deze afspraken wel standhouden. Ik hoor ondertussen de PVV zeggen "wij gaan helemaal niks meer veranderen", dus ik vraag me af welke ruimte u gaat krijgen. En ik hoor iedereen uit de samenleving, die er nog veel dichter op zit dan dat wij erop zitten, zeggen: joh, er gaan gewoon 180.000 huizen minder gebouwd worden. Dus wat NSC nu met onbehoorlijk bestuur voor elkaar heeft gekregen, is, onder het mom van bestaanszekerheid van de huidige huurders, het op het spel zetten van het recht op bestaan voor alle toekomstige huurders. Ik denk dat dit polariserend is. Ik denk dat dit onbehoorlijk bestuur is. Met de kennis van nu moet de heer Boomsma toch zeggen dat deze afspraken verkeerd waren en dat het anders moet worden gedaan? Collega Grinwis heeft al voorgesteld om naar de huurtoeslag te kijken. Dat kan je veel fijnmaziger inrichten en dat is ook voor de overheid beter uit te voeren. En dan haal je niet gelijk de hele investeringscapaciteit voor alle mensen die voor ons moeten gaan bouwen door de shredder. Waar wachten we nog op met al die kennis? U kunt toch gewoon zeggen: "Dat was fout! Dat doen we niet meer."?

De heer **Boomsma** (NSC):

Nee, dat rampscenario delen we helemaal niet. We hebben afspraken gemaakt. Tenminste, dat hebben de fractievoorzitters gedaan. Wij blijven daar achterstaan en houden ons daaraan. De huurbevrozing gaat plaatsvinden. Nu is inderdaad wel de vraag hoe we ervoor gaan zorgen dat de investeringscapaciteit van corporaties op peil blijft. Daar hebben we toen ook al afspraken over gemaakt. Die moeten nu worden uitgewerkt. Daar zullen wij voor staan. Nogmaals, zo ongeveer alle partijen in deze Tweede Kamer willen dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daar kunnen we met z'n allen voor zorgen en ik vraag het CDA daarop te vertrouwen.

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng. We gaan luisteren naar de laatste spreker in de eerste termijn van de Kamer. Dat is de heer De Groot en hij voert het woord namens de VVD-fractie.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. De VVD staat voor redelijke huurprijzen en het tegengaan van excessen op de huurmarkt. In een overspannen woningmarkt zien we echter dat op sommige plekken de huren fors stijgen. Daarom kijken we altijd naar de langjarige gemiddelde huurstijging om de redelijkheid en fatsoenlijkheid te behouden. Feit is dat de afgelopen jaren de huurstijging ver onder de inflatie is gebleven en dat verschillende maatregelen zijn genomen om de impact van huurverhoging voor kwetsbare mensen zo klein mogelijk te houden. Zoals gezegd, in de basis staat de VVD voor redelijke huren en fatsoenlijke huurgroei. Het eerlijke verhaal is dat er ook ruimte moet zijn voor een redelijke huurstijging. We moeten namelijk investeren in nieuwbouw. Zo zorgen we ervoor dat we meer bouwen en er voor al die mensen die nu smachtend op een huurwoning wachten voldoende woningen worden gebouwd. Dat is iets waar de VVD al heel lang aandacht voor vraagt. Dat doen we ook voor het versnellen van het bouwtempo.

Ik wil allereerst de heer De Hoop en de ondersteuning danken voor het ongetwijfeld vele werk dat in dit initiatiefwetsvoorstel is gestoken. Het zal u wellicht niet verbazen dat wij het voorstel niet steunen en ook niet kunnen leven met de gekozen dekking: een flinke belastingverhoging voor bedrijven, eigenlijk ook voor bedrijven die woningen bouwen. Daarnaast zit er in het voorstel een onuitgewerkte dekking voor

de huurbevriezing in de midden- en vrijhuursector. Institutionele investeerders zoals pensioenfondsen moeten dit verlies aan inkomsten dus maar zelf oplossen. Wat denkt u dat ze zullen doen? Woningen bouwen met verlies? Of het pensioengeld veiligstellen en elders investeren? Dat laatste zien we overigens al. Ik weet wel, en u eigenlijk ook, waar deze partijen voor kiezen: weg investering en weg is de nieuwbouw.

Voorzitter. Voor investeerders in het midden- en vrije segment bevriest u de huren zonder een uitgewerkte compensatie te bieden. Voor de middenhuur is dit een dubbele klap na de Wet betaalbare huur; een wet die de huren naar beneden duwt waardoor investeren in de middenhuur niet loont. Nu zegt GroenLinks-PvdA: "We hebben wel voor deze desastreuze wet gestemd, maar willen hem eigenlijk nog verder aanscherpen. We willen geen huurverhoging meer." De VVD is daarop tegen. We moeten bouwen voor al die mensen die een woning zoeken. De Raad van State vindt dit ook. Daarom is de VVD blij dat het bij de Voorjaarsnota is gelukt om de Wet betaalbare huur op drie onderdelen fors te versoepelen: een lagere grens, het zwaarder laten meetellen van de woningwaarde, en een onderzoek naar het uitzonderen van particuliere beleggers. Deze wijzigingen liggen in lijn met de door de VVD voorgestelde variant van de Wet betaalbare huur. Dat debat hadden we 364 dagen geleden in deze Kamer. Deze wijzigingen liggen in de lijn van wat de VVD toen ook betoogde over de zogenaamde huurindex. Die zorgt ervoor dat de verschillen in de woningmarktregio's echt worden gewaardeerd en dat verhuren zal blijven lonen. Die zal er ook voor zorgen dat er meer ruimte komt voor het behouden van huurwoningen, maar bovenal voor het weer op gang brengen van investeringen in nieuwe middenhuur. Dat staat haaks op het verder korten van deze sector door dit voorstel van GroenLinks-PvdA.

Voorzitter. Zoals gezegd zal de VVD dit voorstel niet steunen.

Dank u wel.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik heb maar één heel simpele vraag aan de heer De Groot. Waarom is de VVD akkoord gegaan met het laten stijgen van het aantal mensen dat een huis zoekt tot meer dan 400.000, vorige week, door de huren te bevriezen aan de onderkant en onvoldoende compensatie te geven aan corporaties? Waarom is de VVD, die hier jarenlang heeft gevochten voor het oplossen van het tekort, misschien wel langer dan wij, hier in hemelsnaam mee akkoord gegaan? Ik begrijp het echt niet. Ik zei het net al in mijn eigen inbreng.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Er zijn bij de Voorjaarsnota afspraken gemaakt over de Wet betaalbare huur, zoals ik net heb betoogd, en ook over de huurbevriezing. Ook D66 is voorstander van de aanpassingen van de Wet betaalbare huur. We zien in het hele land dat investeringen in middenhuur opdrogen, dat pensioenfondsen niet investeren en dat buitenlandse en binnenlandse investeerders wegrennen, waardoor woningen niet gebouwd worden. Laten we daar niet omheen draaien. De VVD en ik vechten er echt al het hele jaar voor om ervoor te zorgen dat deze desastreuze wet van tafel gaat. In die afspraken — ik heb net de drie voorstellen genoemd om de wet te versoepelen — is ook de huurbevriezing opgenomen. Wij zijn blij met het totaalresultaat. En waarom? Ik zeg het gelijk, zodat de heer Vijlbrief daar geen tweede interruptie aan

hoeft te besteden: er is bij de corporaties geen 120 miljard aan investeringsvolume weg. En het is ook niet zo — dat is een simplistische voorstelling van zaken — dat op het moment dat we de huren bevriezen, daar morgen direct miljarden aan compensatie tegenover zou moeten staan en dat er ook niet gebouwd kan worden. De VVD zegt vandaag in dit debat ook dat de bouw van sociale huurwoningen moet doorgaan.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik val echt van mijn stoel. Ik zei dat vorige week ook en ik zeg het nu nog een keer. De heer De Groot steekt nu de loftrumpet over de middenhuur. Dat mag hij doen, want ik weet dat die hem aan het hart gaat, dus dat is helemaal goed. Maar hij moet niet net doen alsof mensen die bij de corporaties werken liegen over het feit dat dit het investeringsvolume gaat beperken, want dat doet dit wél, en dat doet dit significant. En het zijn er meer dan 100.000, meneer De Groot, en dat weet u. Dan moet u niet gaan smijten met grote bedragen als 50 miljard. Aedes heeft een keurige berekening gemaakt, gebaseerd op de modellen die het ministerie ook gebruikt: meer dan 100.000 minder woningen. U verplicht meer dan 100.000 mensen in Nederland tot het niet vinden van een huis. Dat is wat u vorige week heeft gedaan. Komt u nu niet aan met een afleidingsmanoeuvre over de middenhuur. We hebben het over de onderkant. U had daar niet mee akkoord moeten gaan volgens uw eigen principes. U heeft die ingeruild voor een afspraak over de middenhuur. Wees nou eerlijk en zeg hoe het gegaan is.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik laat me er niet van betichten dat ik hier sta te liegen. Dat ten eerste. Dat laat ik me hier niet zeggen. Wat ik hier net gezegd heb, is dat we een afspraak gemaakt hebben bij de Voorjaarsnota over de Wet betaalbare huur en de huurbevriezing. De VVD is blij met de uitkomst aangaande de Wet betaalbare huur, want door die wet zijn we al 50.000 huurwoningen verloren in de afgelopen jaren. Dat wil ik maar even gezegd hebben.

Daarnaast heb ik iets gezegd over het investeringskapitaal van 120 miljard dat vrijstond bij de corporaties. Ik heb gezegd dat dit niet helemaal weg is. Dat is wat ik gezegd heb. Ik heb niet ontkend dat er investeringskapitaal verloren gaat door deze maatregel. Maar het is niet waar dat die hele 120 miljard weg is. Dat is niet zo. Dat is wat ik hier betoog en dat is ook het antwoord dat ik de heer Vijlbrief geef.

De heer Vijlbrief kan dit antwoord leuk vinden of niet, maar er staan bij de corporaties nog tientallen miljarden klaar om geïnvesteerd te worden. Als ik snel de rekensom maak, gaat het misschien wel om 70 tot 80 miljard. Het is de opgave van deze minister — ik snap dat dit een hele opgave is — om te kijken hoe de corporaties met dat geld omgaan, om ervoor te zorgen dat de woningen waarvan nu gezegd wordt dat ze niet meer gebouwd zullen worden, toch gebouwd zullen worden. Ik denk dat ze met dat geld zeker wel gebouwd kunnen worden. Alleen zal er gekeken moeten worden hoe dat gedaan moet worden.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De VVD laat mensen die een huurwoning zoeken, keihard in de kou staan. En daar kan hij allerlei verhalen over vertellen, maar hij laat mensen keihard in de kou staan. Hij heeft wat gedaan, omdat hij blijkbaar een deal kon krijgen over de middenhuur. Maar aan de onderkant zijn er meer dan 100.000 mensen die dankzij de VVD,

dankzij de zwakke ruggengraat van de VVD vorige week, geen woning kunnen vinden. Dat zijn de feiten. Dat heb ik niet verzonnen. Dat zijn feiten. De heer De Groot kan dan wel verwijzen naar de nog resterende investeringscapaciteit, maar hij weet net zo goed als ik hoe die som tot stand komt. En die minstens 100.000 woningen komen er dus niet. Er worden overigens ook een heleboel woningen niet meer verduurzaamd, maar dat vergeten we dan nog maar even.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

De heer Vijlbrief wrijft mij nu aan dat dat de waarheid is. Ik heb in dit debat al gezegd dat er gekeken moet worden hoe we doorgaan met de bouw van sociale huurwoningen. De VVD staat er ook voor dat er nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. Dat betoog ik hier in elk debat en de heer Vijlbrief van D66 is daar ook bij aanwezig.

Maar het is wel zo dat 364 dagen geleden de heer Vijlbrief hier stond en voor een wet heeft gestemd met precies hetzelfde effect. Daardoor zijn er 50.000 huurwoningen verdwenen! We moeten hier elkaar dus niet de maat gaan nemen en net doen alsof de VVD de enige partij in de Kamer is met boter op zijn hoofd als het gaat om het korte- en het langetermijneffect.

Ik noem het nogmaals, want de VVD staat daar dus wel voor: de corporaties hebben nog zo'n 70 tot 80 miljard in de portemonnee zitten. Als ik hem was, zou ik heel goed en heel slim kijken hoe ze dat kunnen inzetten om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd.

De **voorzitter**:

De laatste interruptie voor de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik heb geen vraag meer. Het is een schande wat de VVD hier doet! Er is een afspraak gemaakt die ervoor zorgt dat er minder huizen worden gebouwd en vervolgens zegt hij tegen de corporaties: weet je wat, zoek het lekker uit; je hebt nog 70 miljard; succes ermee.

De **voorzitter**:

Een reactie, meneer De Groot? Nee. Dan de heer Boswijk, want hij was eerder dan de heer Grinwis.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik hoor collega De Groot zeggen dat hij vecht voor de hardwerkende Nederlander. We hebben eerder gehoord dat de VVD vecht om de migratie tegen te gaan. Nou, daar horen we ze niet meer over. Ik heb eerder gehoord dat ze vechten voor Defensie. Nou, we hebben allemaal op de Voorjaarsnota gewacht en er komt dus nauwelijks wat bij. Ik zou de VVD daarom echt willen vragen: stop met vechten, want de resultaten zijn desastreus. 180.000 woningen op de helling!

Maatregelen als het aanpakken van box 3 waren veel effectiever geweest om de kleine belegger te helpen. Maar wat doet de VVD? De VVD verhoogt zelfs de belasting op het fictief rendement. Ik vind dat onbegrijpelijk. Nu kan ik me voorstellen dat de VVD misschien niks met de woningbouwcorporaties heeft, maar als nu zelfs aannemers, ondernemers waarvan er veel op de VVD stemmen, zeggen "trek die

afpraak terug en houd je aan de afspraken die dit kabinet vier maanden geleden heeft gemaakt", hoe reageert de VVD dan daarop? Laten ze deze ondernemers en al die hardwerkende Nederlanders soms gewoon in de kou staan om nivelleringsbeleid van de PVV, de boodschappenlijst die de hardwerkende Nederlander moet betalen, gestand te doen?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Echt ongelooflijk dat de heer Boswijk van het CDA dit hier durft te zeggen tegen de VVD. 364 dagen geleden stond hij hetzelfde verhaal over de Wet betaalbare huur hier in de Kamer te vertellen. Al die ondernemers stonden achter die VVD. Al die investeerders stonden ook achter die VVD en zeiden "doe dit alsjeblieft niet, want ik houd geen cent meer over aan het verhuren van mijn woning".

Maar los daarvan is het nog veel belangrijker dat we de afgelopen periode hebben gezien — het gaat immers over het investeren in nieuwbouwhuurwoningen — dat de pensioenfondsen, de binnenlandse investeerders en de buitenlandse investeerders allemaal weggelopen zijn van de nieuwbouwm Markt. Dat is precies de reden waarom er voor middenhuur gebouwd wordt en die woningen, nog voordat de bouw af is, alweer verkocht worden als koopwoningen, omdat het gewoon niet meer uit kan door de Wet betaalbare huur.

Het heeft helemaal niets met box 3 te maken. Het heeft werkelijk waar helemaal niets met box 3 te maken, want het zijn geen particuliere verhuurders. Het waren investeerders die dachten: ik kan daar nog wel geld aan verdienen. Die investeerders hebben die huurwoningen, voordat ze de eindstreep hadden gehaald, verkocht als koopwoningen, omdat er geen droog brood meer in te verdienen valt. En dan durft de heer Boswijk mij hier de maat te nemen over nieuwbouwwoningen. Ik sta daarvoor. Ik heb hier elk debat weer als woonwoordvoerder voorstellen gedaan. Ik weet dat ik het CDA daarbij vaak aan mijn zijde vind, maar ik heb elk debat voorstellen gedaan om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen bouwen. En dat zijn woningen in alle geledingen. Ik zeg hier vandaag ook — dat heb ik ook tegen de heer Vijlbrief gezegd — dat wij ervoor staan dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd.

De **voorzitter**:

De heer Boswijk. Dit is uw laatste interruptie.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik dacht dat ik geen interrupties meer had. Dat is mooi!

De **voorzitter**:

U heeft er nog één.

De heer **Boswijk** (CDA):

Fantastisch. Collega De Groot weet dat het onzin is dat er meer woningen zijn verkocht. Hij weet ook dat er, voordat de overdrachtsbelasting omhoogging, een hele hoop is aangekocht en dat er een correctie in zit. Dus box 3 bagatelliseren en de verhoging van het fictief rendement nu weer wegdoen ... Als meneer De Groot met ondernemers spreekt, weet hij wel degelijk dat dit een probleem is. Ik hoor hem ook helemaal niks zeggen over mijn vraag omtrent die 180.000 woningen. Dat wordt ook gebagatelliseerd. Het zijn niet alleen de woningbouwcorporaties; het zijn de gemeentes en de provincies. En als dat je niet interesseert: het zijn die

bouwondernemers, die net voor het debat aan de noodrem hebben getrokken. Wat zegt de VVD tegen die hardwerkende Nederlander die zo meteen geen woning kan vinden en tegen die ondernemer die zo meteen die woning niet meer kan bouwen? Daar heb ik geen antwoord op gekregen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik zeg daartegen hetzelfde als wat ik tegen de heer Vijlbrief heb gezegd: ik vind het een beetje de omgekeerde wereld dat ik hier 364 dagen geleden het debat voerde met het CDA en we precies dezelfde discussie andersom hadden. Ik vroeg toen ook "wat zegt u tegen alle ondernemers die straks geen investeringen meer kunnen doen in de middenhuur?" Toen werd het allemaal van tafel geslagen, weggewuifd. U heeft het over particuliere bezitters. Ik heb het over institutionele investeerders die er niet meer zijn. Dat is een hele andere groep. Die bouwen niet meer. Daar gaat mijn reactie over. U vraagt naar box 3 en particuliere verhuurders. Dat zijn verhuurders. Dit gaat over institutionele binnen- en buitenlandse investeerders, die er niet meer zijn om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen.

Dan het antwoord op de tweede vraag, want ik wil wel degelijk ook antwoord geven op de vraag waar de honderdduizenden sociale huurwoningen blijven die nu niet meer gebouwd kunnen worden. Dat is precies hetzelfde verhaal. De corporaties hebben nog investeringscapaciteit. Dat is nog zo. Ik ben me er wel degelijk van bewust dat daarvan een stukje wordt ingeleverd door de huurbevriezing. Dat zeg ik ook; daar loop ik niet voor weg. Maar er is nog 70 tot 80 miljard. Dat kunnen ze investeren. Ze zullen er goed naar moeten kijken hoe ze dat doen. Dat is de werkelijkheid van hoe het ervoor staat, en anders kloppen de brieven die de minister gestuurd heeft over de Nationale Prestatieafspraken niet, of kloppen de doorrekeningen niet. Er was een pakket van 120 miljard groot. Dan klopt dat niet. Dan moeten we het dáárover hebben. Het was 120 miljard groot, en daar gaat nu een plak van af door de huurbevriezing — soit; dat is zo — maar dan blijft er zeker nog een heel groot pakket over.

De **voorzitter**:

De laatste interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Eerst maar eens een vaststelling en dan een vraag. De vaststelling is dat de VVD-fractie afgelopen week onze volkshuisvesting heeft verraden. Dat aloude verhaal van "bouwen, bouwen, bouwen" ... Dat mantra is nu een mantra van "slopen, slopen, slopen", terwijl de VVD van al die coalitiepartijen de partij is die het beste weet hoe de vork in de steel zit. Ik vind het werkelijk ongelooflijk hoe dit wordt gebagatelliseerd. "Ach, ze hebben nog wel 70, 80 miljard." Nou, volgens mij is dat 60 miljard, want uit de som was er nog 100 miljard over. Daar is 47,5 miljard van af, dus dan hou je nog ongeveer 63 miljard over aan investerend vermogen. Maar oké, dan laten we dat onafhankelijk onderzoeken. Daar dien ik zo een motie voor in. Die mag de heer De Groot steunen. Ondertussen wordt hier voor een schotel linzen van een paar versoepelingen van de Wet betaalbare huur, de volkshuisvesting te grabbel gegooid. Ik vind het werkelijk ongelooflijk.

Nu een paar vragen. Is de heer De Groot bereid om deze maatregel van de huurbevriezing te heroverwegen en deze in te ruilen voor een structurele verhoging van de huurtoeslag, waarmee je hetzelfde doel, namelijk huurders helpen, kunt

bewerkstelligen? Kan de heer De Groot duiding geven over wat er is precies is afgesproken in de Voorjaarsnota? Voor welke huurders is er huurbevriezing? Geldt die alleen voor de sociale huurwoningen van corporaties, of ook voor de sociaal verhuurde woningen van private investeerders? Wat betekent dit voor de inkomensafhankelijke huurverhoging? Zo kan ik nog wel een poosje doorgaan met de vragen ...

De **voorzitter**:

Ja, maar dit is een hele inbreng.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... met de vragen die de Voorjaarsnota, die deze coalitiepartijen zelf hebben bewerkstelligd, oproept.

De **voorzitter**:

Ja. Maar we hebben het nu over een initiatiefwet, hè?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vraag het aan de grootste partij die die domme huurbevriezing heeft ingebracht; die weet niet eens wat die heeft uitonderhandeld. Daarom vraag ik het maar aan de heer De Groot.

De **voorzitter**:

Die gaat nu antwoorden.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Om op het eerste te reageren: de VVD heeft de volkshuisvesting niet naar de sloopkogel gebracht. Ook het mantra dat wij in Nederland moeten bouwen, bouwen, bouwen — ik zeg het nog maar even een keer — is niet van tafel; dat heb ik hier vanavond ook betoogd. We kunnen het niet eens zijn over hoe we dat moeten verwerken in afspraken met de corporaties. Dat we daar vandaag nog even het debat over voeren, vind ik heel logisch. Ik voer overigens graag het debat met de heer Grinwis. Dat zijn altijd hele inhoudelijke, diepe en lange debatten, met overigens veel vragen in één interruptie. Zo ken ik de heer Grinwis ook; dat is heel knap. Maar het is niet zo dat het allemaal naar de sloopkogel is gebracht. Dat laat ik mij vanavond ook niet aanleunen, want dat is niet het geval. Wij hebben al hele grote debatten gevoerd — ik heb dat net ook gewisseld met de heer Boswijk — over de effecten van de Wet betaalbare huur. Die zijn desastreus, als het over investeringen gaat.

We kunnen nog wel een robbertje vechten: is de ChristenUnie nou de partij die de volkshuisvesting sloopt door de investeringen niet mogelijk te maken, of doet de VVD dat in de sociale sector? Ik zou willen zeggen: de afspraak over de huurbevriezing staat. Wij zijn, zoals u weet, altijd bereid om onze handtekening op het natte papier te zetten, als wij een afspraak maken. Die afspraak staat zeker. Ik zie zeker uit naar de uitwerking van wat dat betekent voor de investeringscapaciteit die er nog is voor corporaties. Ik denk dat daar mogelijkheden voor zijn. Ik denk zelfs dat corporaties de mogelijkheden die er nog zijn, kunnen benutten om de inkomsten verder te genereren. Kijk alleen al naar het pakket dat geïnvesteerd wordt in verduurzaming en waar niks voor wordt teruggevraagd bij huurders. Daar zou je nog naar kunnen kijken. Je kunt de miljarden die nodig zijn om de nieuwbouw door te laten gaan — ik

doel op dat "bouwen, bouwen, bouwen" — wat opplussen. Dat zijn een aantal antwoorden op een heel aantal vragen die de heer Grinwis slim in één interruptie heeft gesteld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

En mijn vraag over de interpretaties van de afspraken zijn gemaakt ...

De **voorzitter**:

Nee, nee, nee. We zijn klaar met de eerste termijn van de Kamer. Het is een initiatiefwet. Dat betekent dat er in de schorsing ook wat extra tijd nodig is om de antwoorden voor te bereiden. We gaan drie kwartier schorsen. We gaan verder om 23.35 uur. Ja, zo werkt het. Het is zoals het is. We zijn geschorst tot 23.35 uur.

De vergadering wordt van 22.51 uur tot 23.33 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is de voorzetting van de initiatiefwet over de bevrozing van de huren in 2025. We zijn toe aan de eerste termijn van de initiatiefnemer. Ik geef het woord aan de heer De Hoop.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan alle Kamerleden voor hun inbreng. Ik dank de minister dat zij hier is op deze late avond. Maar vooral ook dank aan de Kamerondersteuning en iedereen die hier nu nog is. Om eerlijk te zijn is het best ongebruikelijk dat wij momenteel zo laat nog een debat voeren in de Kamer. Het is fijn dat dat nog kan. Tegelijkertijd denk ik dat het hard nodig is.

Voorzitter. Vorige jaren kregen huurders de grootste huurstijging in 30 jaar voor hun kiezen, en dat in een tijd waarin steeds meer Nederlanders al heel moeilijk rond kunnen komen. In een tijd waarin de stijging van de zorgkosten, de boodschappen en de energie de bestaanszekerheid van huurders al fors aantasten, komt een huurstijging extra hard aan. Met de hoge inflatie kon het kabinet verwachten dat de huurstijging ook dit jaar fors zou zijn. In de afgelopen maanden deden vele oppositiepartijen, waaronder die van mij, voorstel na voorstel om dit te voorkomen, maar telkens werden die verworpen. Dat er iets moest gebeuren aan de huren is duidelijk, maar we hebben als parlement wel een grote verantwoordelijkheid om dat op een fatsoenlijke manier te doen. Juist in een wooncrisis moeten we de volkshuisvesting overeind houden. Dat maakte dat ik mij als volksvertegenwoordiger genoodzaakt voelde om mijn laatste parlementaire middel in te zetten: wetgeving. De enige mogelijkheid om dit nog op een snelle manier te doen, was het indienen van een spoedwet.

Voorzitter. Ja, die huurbevrozing komt er. Dat lijkt inmiddels wel een politiek feit. De manier waarop, is waar dit debat vanavond over gaat. Vanavond ga ik mijn uiterste best doen om u te overtuigen om voor onze sociale variant te kiezen, waarbij we huurders helpen, maar voorkomen dat de wooncrisis verergert. Sinds vorige week is duidelijk dat de coalitiepartijen nu ook een huurbevrozing willen, na een wilde nacht waarvan de uitkomst eigenlijk nog steeds onduidelijk is. Welke sociale huur wordt gecompenseerd? En is de compensatie nu voor die woningbouwcorporaties genoeg? Is de minister eigenlijk wel blij met wat de coalitiepartijen hebben voorgesteld? Hebben de woordvoerders hier in de Kamer wel door waar ze nu eigenlijk voor

getekend hebben, en heeft de minister dat door, nu ze zeggen dat hun handtekening eronder staat?

Wat ons betreft is de variant van de coalitie die voorligt asociaal: alleen de sociale huur, zonder structurele compensatie voor de woningbouwcorporaties, met als gevolg minder nieuwbouw, langere wachtrijen, minder onderhoud, meer schimmel, minder verduurzaming en hogere rekeningen. Door het kabinetsvoorstel worden er mogelijk 170.000 tot 180.000 woningen niet gebouwd en worden 1,4 miljoen woningen niet verduurzaamd. Daarbij wordt ook nog eens bezuinigd op de huurtoeslag. Huurders en woningzoekenden betalen dus zelf de prijs. Hiermee hebben de coalitie en het kabinet de volkshuisvesting wat mij betreft in de uitverkoop gezet. De minister en de Kamer hebben zo laat op de avond nog een keuze. Kiezen we voor de asociale variant van de vier partijleiders, waarvan die zelf hebben gezegd dat ze er ook niet zo heel gelukkig mee zijn? Of kiezen we voor een sociale variant, een sociale huurbevriezing die mensen direct helpt, die corporaties volledig compenseert door eindelijk de vennootschapsbelasting van corporaties af te schaffen en die ruimte laat voor investeringen in wonen? Kiezen we voor een huurbevriezing voor alle huurders, niet alleen de sociale huurders, maar ook de mensen die huren in de midden- en vrije sector, zodat alle miljoenen huurders in Nederland financiële ademruimte gegeven wordt? Voor sommige mensen kan dat €1.000 per jaar schelen.

Ik voel mij hier niet alleen in gesterkt door de maar liefst 26.000 mensen die onze petitie hebben ondertekend, maar ook door de belangenbehartiger van de huurders, de Woonbond. Ook Aedes, de branchevereniging van de woningbouworganisaties, geeft, ondanks dat die tegen de bevriezing is, aan: als je voor een bevriezing kiest, is het voorstel van GroenLinks-Partij van de Arbeid een stuk verstandiger dan wat het kabinet hier voorlegt. Zij maakten dat beide gisteren duidelijk in een brief.

Tot slot moet mij in mijn inleiding nog iets anders van het hart. Ook blijkt nog dat het kabinet nu weer mogelijkheden geeft voor de exorbitante huren die voorkomen werden door de Wet betaalbare huur en dat deze wet in minder dan een jaar tijd alweer bij het grofvuil wordt gezet. Hiermee gaan de huren voor veel mensen het komende jaar fors omhoog. NSC en PVV hebben de coalitie doorbroken die die Wet betaalbare huur overeind hield. Dat neem ik hen kwalijk. Wat ons betreft kan er vandaag nog worden gekozen voor een sociale variant van huurbevriezing.

Voorzitter. Dan ga ik nu over tot de beantwoording van de gestelde vragen. Dat doe ik in een aantal blokjes en ik probeer dat kort te doen, ook gezien de tijd. De blokjes zijn als volgt. Een: het doel van de wet. Twee: effecten. Drie: wetskwaliteit. Vier: compensatie. Vijf: uitvoering. Zes: overig. Dan komt daarmee hopelijk alles aan bod.

Voorzitter. Dan eerst naar de algemene vragen. Daarin proefde ik dat er kritiek was op ons spoedwetsvoorstel en dat er gezegd werd: het is sympathiek, maar ingewikkeld en moeilijk. Ik zeg tegelijkertijd tegen deze Kamer: als we niets doen, betekent dat dat de variant van het kabinet naar voren komt. Ik ben blij met de complimenten die van de fracties van de SP en DENK kwamen dat wij op deze manier kiezen voor alle huurders en voor een volledige compensatie voor de woningbouwcorporaties.

Er waren een aantal kritische vragen van de VVD, de ChristenUnie, D66 en het CDA over het middel van de huurbevriezing. Los van het feit dat ik denk dat de

huurbevriezing nu een politiek feit is, vind ik het wel belangrijk om ook op die kritische vragen in te gaan.

Een derde van de huishoudens heeft moeite om de eindjes aan elkaar te knopen, schrijft ook het Nibud. Wij zien bijvoorbeeld dat er niet alleen bij de sociale huren problemen zijn, maar ook bij de middenhuur, waar men 7,7% meer huur moet betalen. De kritiek van sommige partijen, waaronder de ChristenUnie, het CDA en D66, op de maatregel van huurbevriezing in het algemeen kan ik mij politiek gezien voorstellen. Ik wil daarbij wel gezegd hebben dat bijvoorbeeld in de budgettaire bijlage van het coalitieakkoord van het kabinet-Rutte IV, waar al deze partijen hun handtekening onder hebben gezet, een huurbevriezing voor het jaar 2024 is genoemd. Dat plan was dus niet zo gek dat het niet ooit door deze partijen geopperd is. De ChristenUnie heeft in haar verkiezingsprogramma nota bene ook staan dat ze van mening zijn dat de huurprijsstijging nooit meer mag zijn dan de inflatie of de cao-lonen. Ik ga er dan ook van uit dat de heer Grinwis het met mij eens is dat we de afgelopen jaren wat dat betreft niet goed genoeg bezig zijn geweest en dat het te rechtvaardigen is dat je wat aan huurmatiging zou willen doen.

De **voorzitter**:

Ik zeg even dat er ook voor deze termijn zes interrupties zijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zes op de heer De Hoop en zes op de minister?

De **voorzitter**:

Nee, in totaal.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar daarom hebben we de wet-Nijboer gesteund. Dan ga ik ze nog even bewaren.

De **voorzitter**:

Dan tel ik die niet. Heel verstandig om ze te bewaren.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Daar ben ik de heer Grinwis nog steeds erg dankbaar voor, ook voor de verlenging vorig jaar die we mede mogelijk hebben gemaakt.

Voorzitter. Voor de sociale huren geldt dat er inderdaad gezegd kan worden dat de huurquote enigszins gedaald is sinds een periode. Maar we moeten daarbij niet vergeten dat mensen met een klein aanvullend pensioen en alleenstaande ouders in de bijstand hun inkomen minder hard zagen stijgen dan dat de huren stijgen. Daarmee gaan zij er dus zeker wel op achteruit. We zien dat jongvolwassenen, die vaak in een middenhuur- of een vrijesectorwoning zitten, af en toe tot wel de helft van hun netto-inkomen kwijt zijn aan huurstijgingen. Ook voor hen, zeggen wij, moet je dus echt wat doen. Dan heb ik het bijvoorbeeld ook over het WoonOnderzoek 2024. Je zag dat de huuruitgaven van jongeren onder de 35 jaar in drie jaar stegen van 30% naar 35% van hun totale inkomen.

NSC vroeg: hoe zorgen we ervoor dat mensen betaalbaar kunnen blijven wonen? Ik vind dat een terechte vraag. Het is juist daarom belangrijk, denk ik, dat we de huurbevriezing met elkaar mogelijk maken. Je zou daarnaast gerichtere maatregelen

kunnen nemen, bijvoorbeeld met de huurtoeslag. Wij zijn blij dat het kabinet daar het afgelopen jaar een aantal stappen in heeft gezet die wij eerder als GroenLinks-Partij van de Arbeid ook hebben voorgesteld. Maar wij menen echt dat de huurbevriezing nodig is om hier verdere stappen in te zetten.

Dat waren de algemene vragen. Dan ga ik nu met uw goedvinden door naar het doel van de wet en ook de proportionaliteit van de maatregel.

Voorzitter. Het doel moge helder zijn. Wij zien een enorm probleem ontstaan, vooral in de middenhuur en de vrije huur, waar huurquotes immens stijgen. Wonen wordt steeds duurder en de koopkracht van miljoenen huurders staat onder druk. Dat willen wij op een fatsoenlijke manier oplossen voor alle huurders. Bijvangst is dat de inflatie ook nog eens daalt als gevolg van een bevriezing. De ChristenUnie en D66 vragen alsnog: waarom niet gericht via de huurtoeslag? Dat is op zichzelf een terechte vraag. Het is lastig om ook voor huurders buiten het sociale segment een gerichte maatregel te nemen. Zij profiteren niet van een huurtoeslag. Wij vinden het belangrijk om ook die huurders te helpen. We constateren uit de cijfers van het Nibud en het CBS dat vooral huurders te maken hebben met krakende koopkracht. Huurders hebben sinds 2015 te maken gehad met 6% meer inflatie dan huizenbezitters. En de huurquotes zijn juist in die sectoren gestegen, zoals u weet: een huurquote van ruim 43% in de dure huur en 31% in de middenhuur.

Het CDA zegt: huurbevriezing, is dat niet eigenlijk een soort nieuwe verhuurdersheffing? Wij denken dat dat niet het geval is met ons voorstel. Wel met het voorstel van het kabinet, maar niet met het voorstel van ons, omdat wij juist wel zorgen voor de compensatie van corporaties. De verhuurderheffing werd bovendien jaarlijks geheven en de huurbevriezing zoals wij die voorstellen, geldt voor één jaar waar het kabinet kiest voor twee jaar.

De PVV heeft het over een huurbevriezing alleen voor het sociale segment en dat dat een goed idee is. Er zijn heel veel huurders die niet uit die middenhuurwoning kunnen, die niet uit die vrijesectorwoning kunnen. Mijn fractie vindt dat wij ook voor hen een oplossing moeten bieden. Ik ben het heel erg eens met de heer Mooiman. Ik vind het goed dat er een huurbevriezing komt voor die sociale sector. Maar wij vinden dat niet voldoende, omdat je juist ook ziet dat de huurquote en de woonquote eigenlijk in de middenhuur en in de vrije sector het hoogste zijn. Ik zou dus eigenlijk tegen de heer Mooiman willen zeggen: als je het hebt over de koopkracht, zou je juist voor hen ook een oplossing moeten bieden. Ergens in het debat werd ook al gerefereerd aan de schriftelijke vragen die de heer Mooiman eerder heeft gesteld met Wilders, Omtzigt en Welzijn, waarin zij die zorgen ook uiten. Dus ik hoop toch echt de PVV er nog van te kunnen overtuigen dat we ook voor die groepen een oplossing zouden moeten bieden.

Voorzitter. Dan ga ik alweer door naar het derde blokje en dat gaat over de effecten. De PVV had het over de huurtoeslag, over het feit dat daar iets gebeurt en dat dat goed is, maar ook over dat met de bevriezing die wij voorstellen de facto minder huurtoeslag uitgekeerd zal worden. En dat is gewoon waar. Laten we wel wezen. Uiteraard betekenen lagere huren ook een besparing voor de regering op de uitgaven voor de huurtoeslag. Dat is logisch, maar dat maakt ons voorstel geen bezuiniging op de huurtoeslag. Een sociale regering kan wat ons betreft die besparing uiteraard ook weer investeren in de betaalbaarheid van wonen. Deze

coalitie doet dat niet met die huurtoeslag en dat is echt een groot verschil tussen het voorstel dat ik doe en het voorstel van de coalitie.

De ChristenUnie en D66 hebben het ook over de energierekening gehad. Blijft die hierdoor niet juist hoog? In ons voorstel compenseren wij woningbouwcorporaties zo fors dat het, zo blijkt, niet de extra woningbouw of de extra verduurzamingsmaatregelen raakt, doordat wij die compensatie volledig via de vpb doen. De woningbouwcorporaties geven juist heel duidelijk aan dat zij de compensatie in ons voorstel hard nodig hebben voor die woningbouw en voor die verduurzaming. Doordat de verduurzaming doorgang kan vinden, kan ook de energierekening omlaag in ons voorstel. In het voorstel van het kabinet kan bijvoorbeeld de verduurzaming van 1,4 miljoen woningen mogelijk geen doorgang vinden. Dus ook dat is een groot verschil tussen het voorstel dat wij doen en het voorstel dat het kabinet doet. Overigens is ook nog een uitzondering in onze wet opgenomen — in de wet is dat per definitie zo — die huurstijging toestaat in het geval van woningverbetering. Dat geldt voor alle verhuurders.

NSC en de VVD vreesden dat het bevroren van de huren particuliere investeringen zou weggagen. Wat zouden mensen nu met het pensioengeld doen, vroegen zij zich daarbij af. De particuliere investeringen komen met name van institutionele beleggers. Het zijn vooral institutionele beleggers die huizen bouwen. Dat zijn niet de kleine particuliere verhuurders. Daarbij merk ik ook op dat die institutionele beleggers de afgelopen jaren goed hebben verdiend: 3,6% direct rendement de afgelopen tien jaar en 10,4% als je de waardeontwikkeling meetelt. Het is inderdaad zo dat een jaar geen huurverhoging een effect op beleggers zal hebben, maar dat effect is voor hen toch zeer beperkt, zeker als je het spreidt over meerdere jaren, terwijl het in de portemonnee van de huurder wel een groot effect heeft: boodschappen kunnen doen of niet. Daarmee vinden wij het dan ook proportioneel. Bovendien zijn de woningbouwcorporaties toch echt de belangrijkste pijler onder de nieuwbouw. Die worden in ons voorstel fors en volledig gecompenseerd en kunnen daarmee blijvend investeren. Voor bouwende particulieren, wat voornamelijk neerkomt op de institutionele beleggers, pensioenfondsen, zien we de mogelijkheid om naar voorbeeld van de compensatie voor de huurbevrozing in 2021, een fonds op te richten waaruit bouwsubsidies kunnen worden verleend, zoals ook toegelicht in onze memorie van toelichting.

Het CDA geeft ook aan dat het goed is om in gesprek te gaan met die institutionele beleggers voor garantstellingen en projectsubsidies; zet een middenhuurfonds op, kom met een plan zodra er staatssteun mogelijk is. Ja, ik denk dat dat goed is. We zien ook dat de Europese Commissie daar beweging in mogelijk maakt. Ik zou de minister ook willen aanmoedigen om die gesprekken te blijven voeren. Maar daarmee hebben we de problemen van huurders nu niet opgelost. Daarvoor is het verstandig om wel ons sociale voorstel te steunen.

Mevrouw Wijen-Nass hield een uitgebreid pleidooi voor de particuliere verhuurders. Ik zou daar toch een aantal dingen naast willen leggen. Particuliere verhuurders hebben in de jaren van 2016 tot 2023 flink hogere huurstijgingen kunnen doorvoeren dan woningbouwcorporaties. Particuliere verhuurders in het gereguleerde segment vragen ook al veel vaker huur die tegen de maximumhuur aan zit dan dat de woningbouwcorporaties dat doen. Dat blijkt ook uit de cijfers van de rijksoverheid. Uit onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Financiën blijkt ook dat

50% tot 94% van de particuliere verhuurders in de gereguleerde sector nu al te veel huur vraagt voor een woning. Wat betreft het effect op de bouw van nieuwe woningen zou ik dan toch nog willen zeggen dat het vooral de institutionele beleggers zijn die bouwen — en niet de kleine particuliere verhuurders. Dat zijn toch vaak de verhuurders die bestaande woningen opkopen, daaraan verdienen, de prijzen opdrijven en daarop verhuren. Dat mag, maar ik vind niet dat zij woningen aan de voorraad toevoegen. Daarmee denken wij dat zij daarin ook niet op die manier gecompenseerd hoeven te worden als de woningbouwcorporaties.

Voorzitter. Tot slot daarover het volgende. Een huurbevriezing van slechts één jaar zal wat ons betreft dan ook niet leiden tot immense verliezen en grote financiële gevolgen voor eigenaren van die huurwoningen, aangezien de huren volgend jaar ook weer verhoogd zouden mogen worden. Het is ook goed om te vermelden dat we met het compenseren van corporaties ook institutionele beleggers helpen, omdat veel nieuwbouwprojecten voorzien in een mix van sociale huur en duurdere woningen. Zo zouden ook andere bouwpartijen geraakt kunnen worden door een huurbevriezing zonder compensatie, en zou de gehele bouw in kunnen storten als je het voorstel van het kabinet naleeft en niet het voorstel van ons.

Voorzitter. Dan ga ik door naar de wetstekwaliteit van ons voorstel. Kan het juridisch wel? In de memorie van toelichting en in mijn reactie op het advies van de Raad van State heb ik uiteengezet dat de huurbevriezing verenigbaar is met het eigendomsrecht. Een inmenging moet bij wet voorzien zijn. Daar voorziet dit wetsvoorstel in. Het moet een algemeen belang dienen. Het moge duidelijk zijn dat de bestaanszekerheid van huurders voor ons allen een algemeen belang is. De inmenging moet ook proportioneel zijn. Dat vereist dat de maatregel voorzienbaar is en een balans vindt tussen het gediende algemene belang en de lasten voor in dit geval de verhuurders. De huurbevriezing heeft grote gevolgen voor de huurders en beperkte gevolgen voor de verhuurders. Hierbij is het van belang dat de voorgestelde huurbevriezing voor één jaar geldt en dat de verhuurders die de grootste opgave hebben, namelijk de woningbouwcorporaties, worden gecompenseerd voor de huurbevriezing. Het antwoord is dus: ja, dit kan juridisch in verhouding met het eigendomsrecht.

De PVV vroeg of het juridisch kan dat sociale verhuurders wel worden gecompenseerd en particuliere verhuurders niet. Volgens mij vroeg ook de fractie van NSC daarnaar. Wij menen dat dit juridische onderscheid kan, omdat het een gerechtvaardigd onderscheid is. Voor woningbouwcorporaties is die compensatie dus voorzien, omdat zij voor grote opgaven staan. Die opgaven dragen uiteindelijk ook bij aan de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende woningen. Om die reden stellen wij voor hen te compenseren. Particuliere verhuurders hebben op die manier niet een dergelijke opgave. Ze kunnen zeker bijdragen aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad, en doen dat ook, maar zij zijn er niet aan gehouden. Bovendien is er wel een vorm van compensatie — dat wil ik hier ook herhalen — voor particuliere verhuurders. Met de voorgestelde dekkingsmaatregel is er genoeg geld om de afschaffing van de Vpb te financieren en om daarnaast te kijken naar een fonds voor de doorgang van het bouwen en de verduurzaming van woningen, waar particuliere verhuurders aanspraak op kunnen maken in de vorm zoals dat in 2021 ook gedaan is. Hiermee zou je zelfs echt enkele honderden miljoenen kunnen uittrekken. Daarmee is de opmerking dat er voor particuliere verhuurders in geen enkele compensatie voorzien zou zijn, niet helemaal correct.

Voorzitter. Het investeringsbeleid van woningbouwcorporaties wordt aangetast. Daar had het CDA een aantal verschillende zorgen over. Die zorgen zijn terecht. Ze zijn de afgelopen weken ook duidelijk naar voren gekomen, zeker na wat wij vanuit het kabinet hebben gezien bij de Voorjaarsnota. Wij menen echter dat wij dat met onze nota van wijziging echt opgelost hebben. We hebben echt gezorgd voor structurele compensatie voor woningbouwcorporaties.

Maar er zijn ook een aantal vragen gesteld over de vorm waarin we die compensatie ingericht hebben. Dan heb ik het met name over de vpb. Kan het aangemerkt worden als staatssteun? Is dat risico goed afgedekt? Die vragen begrijp ik erg goed. Allereerst hebben we dat natuurlijk ambtelijk laten checken. Het advies is sowieso om de vpb-vrijstelling te melden bij de Europese Commissie en te pogen de vrijstelling van de staatssteun onder de DAEB-maatregelen te brengen. We hebben er alle reden voor om ervan uit te gaan dat dat moet kunnen lukken. De corporaties zijn geen winstgevende instellingen. Het is daarmee een oneigenlijke belasting, omdat corporaties geen winst maken in die zin dat ze die zouden uitkeren aan bijvoorbeeld aandeelhouders. Alle winsten die ze overhouden, dienen ze te investeren in nieuwe woningen of het verbeteren van de woningvoorraad. In de praktijk gebeurt dat ook. Het CPB heeft het daarbij technisch en juridisch getoetst. Dat is ook omdat het in onze doorrekeningen staat, evenals in die van andere partijen. Die toets heeft het afschaffen van de vpb doorstaan. Voor 2008 werd er natuurlijk ook geen vpb geheven op de corporaties. Daar werd eerder in het debat ook al aan gerefereerd. De Europese Commissie is de regels voor staatssteun aan het verruimen. Dat maakt de kans aannemelijk dat zij er ook geen stokje voor zal steken.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik had deze vraag inderdaad gesteld. Dat kwam ook een beetje door het volgende. In een ver verleden was ik woordvoerder Landbouw. Toen hadden we het over regelingen om boeren te compenseren, uit te kopen en te verplaatsen. Het ging soms ook over natuurorganisaties, dus organisaties zonder een winst oogmerk, dienend het algemeen belang. Hoe nobel de regelingen die we hadden ook waren en hoezeer die duidelijk het algemeen belang dienden: ofwel ze haalden helaas toch niet de staatssteuntoets ofwel we wachtten nu, drie jaar later, nog steeds op een reactie uit Europa. Mijn angst is toch wel een beetje dat we er dit jaar mogelijk nog geen zekerheid over krijgen. Stel nou dat, in het meest negatieve scenario, de Europese Commissie ineens zegt: helaas pindakaas, het is wél staatssteun. Wat zijn dan de consequenties voor de wetgeving die we er nu doorheen zouden ... Ik zal niet "jassen" zeggen, want we doen het op een goede manier. Wat zouden dan de consequenties zijn? Moeten we het dan terugdraaien? Worden we aangeslagen? Krijgen we een boete? Hebben we dat scherp? Ik ben het er erg mee eens: ik zou het ook niet als staatssteun willen bestempelen. Maar helaas is Brussel daarin toch niet zo flexibel.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik begrijp de vraag. Deze vraag geldt natuurlijk ook voor het voorstel dat het kabinet doet. Wij dekken het op deze manier. Zoals ik zeg, hebben we het eerder getoetst bij onze doorrekeningen. Ik heb in de gesprekken ambtelijk ook meermaals gevraagd of het kan. Daar wordt gedacht dat dit zou moeten kunnen. De nieuwe Eurocommissaris heeft daarnaast duidelijk aangegeven dat hij meer mogelijkheden wil bieden om juist hierin investeringen te doen en dat je als Rijk de

woningbouwcorporaties zou mogen ondersteunen. Wij hebben er dus vertrouwen in dat dat moet kunnen. Daarbij zit natuurlijk wel de vraag per wanneer het kan. Dat is een terechte vraag. Wij schatten in dat dat vanaf 1 januari 2026 zou moeten kunnen. Dat betekent dat het mogelijk voor een deel met terugwerkende kracht zou moeten gebeuren. Maar wij denken dat je de woningbouwcorporaties op deze manier heel gericht volledig zou kunnen compenseren. We hebben er vertrouwen in dat het mogelijk zou moeten zijn als deze minister de gesprekken aangaat met de Eurocommissaris.

De voorzitter:

De heer De Hoop vervolgt zijn betoog.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dan heb ik nog een vraag van NSC. Ik zou komen bij die "1 januari". NSC vroeg specifiek: per wanneer kan het dan? Wat ons betreft zou het per 1 januari 2026 kunnen ingaan, omdat het boekjaar anders van januari tot januari loopt. In ons wetsvoorstel is voorzien dat met ingang van het eerste volledige volgende boekjaar de afschaffing in effect treedt. Dat is niet ideaal, maar het is in elk geval beter dan wat het kabinet doet, want het kabinet geeft op die manier geen compensatie en we kunnen met dat geld van het kabinet, dat al gereserveerd is — die 1,1 miljard — bijvoorbeeld ook vóór 1 januari, per 1 juli, al geld naar voren schuiven. Er zijn dus mogelijkheden om met het geld van het kabinet dat nu al gereserveerd is, eerder een oplossing te bieden en om dat daarna aan te vullen op het moment dat die mogelijkheden voor afschaffing van de vpb er zouden zijn. We denken daar op deze manier dus goed aan te kunnen voldoen. Daarmee heb ik ook dit blokje afgesloten.

Dan ga ik door naar blokje 5, een kort blokje over de uitvoering. Ik kreeg daarover een vraag van mevrouw Beckerman: is het niet verstandig om de huurbevriezing per motie te regelen, omdat de corporaties per 1 mei de nieuwe huren moeten communiceren aan huurders? Alleen de minister kan dat doen: die kan per AMvB een bevriezing regelen. Ik verwacht ook dat de minister daarmee de komende periode aan de slag zal gaan. Ik had nog liever gehad dat ze mijn voorstel zou omarmen, maar anders zal deze route waarschijnlijk bewandeld worden. Maar als je dat per AMvB doet, kun je huurders in het middensegment en het vrije segment niet helpen. Dat lijkt ons erg onwenselijk, omdat dat ook het doel is van ons wetsvoorstel en ook het doel van wat mevrouw Beckerman wil. Daarmee is een wetsvoorstel de enige mogelijkheid om dat op tijd te kunnen doen.

Voorzitter. Dan ga ik door naar blokje 6, de compensatie. Het CDA en NSC wezen erop dat de rekening bij de bedrijven terecht komt. Ik hoorde die zorgen ook bij de VVD en BBB. De heer Boswijk van het CDA en de heer Boomsma hadden moeite met die dekking, omdat die volgens hen de rekening te veel bij bedrijven neerlegt. Ik wil daarbij opmerken dat wij deze dekking niet willekeurig hebben gekozen. Zij staat in het verkiezingsprogramma, ook van D66, de ChristenUnie en zelfs de VVD. Dit zijn dus lastenverzwaringen die, als je die bij het bedrijfsleven neerlegt, ook de rechtse partijen en middenpartijen toch wel verstandig vinden. Ik merk op dat het bij deze dekking gaat om bedrijven die veel winst maken en dat de dekking vooral ook wordt gevonden door belastingontwijking door die bedrijven tegen te gaan.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik had vandaag al heel veel interrupties kunnen plegen, maar nu moet ik dat echt

doen bij de heer De Hoop, want de heer De Hoop koppelt die belastingverhoging voor bedrijven aan de huurbevriezing. Dat is niet wat de VVD voorstelde. We kunnen het er met elkaar over hebben dat je soms bedrijven moet belasten omdat je defensie-uitgaven moet doen voor de veiligheid van Nederland of voor andere bestedingen, maar die koppeling is niet terecht.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik zeg ook niet dat de VVD in het verkiezingsprogramma die dekking heeft gekozen voor de besteding die wij hebben aangegeven. Ik zeg alleen dat dit verzwarende voor het bedrijfsleven zijn waarvan zelfs de VVD zegt: als je lastenverzwaringen voor het bedrijfsleven doet, zijn dit misschien redelijke om te kiezen. We hebben die dus uit verschillende verkiezingsprogramma's gehaald. Je moet ook eerlijk zijn: als je dit soort voorstellen wilt doen en als je woningbouwcorporaties wilt compenseren, moet je dat ergens van betalen. We zien dat met de Voorjaarsnota heel veel zoet dat bij de middenklasse terecht komt, door de middenklasse zelf wordt betaald. U kent mij: ik ben een sociaaldemocraat en wij vinden dat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen en dat, als je iets voor volkshuisvesting doet, dat voor een deel best bij het bedrijfsleven terecht mag komen. In die zin denk ik dus ook niet dat dit verrassend is.

Voorzitter. Het schrappen van de vennootschapsbelasting is sowieso nodig en nu verdampt die investeringscapaciteit; die punten hoorde ik ook vanuit de ChristenUnie en D66. Op zichzelf zijn dat terechte punten. We hadden dit ook zelf in ons verkiezingsprogramma staan en dat was toen niet per definitie voor een huurbevriezing. Ik onderschrijf dat dus. Mijn voorganger, de heer Nijboer, trok al samen op met de heer Grinwis om de vpb voor corporaties af te schaffen. Ik heb mezelf daar ook altijd hard voor gemaakt. Natuurlijk zie ik het liefst dat die ruimte omgezet wordt in investeringscapaciteit, maar tegelijkertijd constateer ik dat huurders totaal door de hoeven dreigen te zakken en dat de voorgestelde huurstijging gigantisch is, zeker voor de middenhuur en de vrije huur. Twee jaar op rij is dat gewoon heel flink, kijkend naar de voorgaande huurstijging. En voor groepen waarvoor de huurverhoging hard aankomt, zoals eenoudergezinnen, gepensioneerden en jongeren, maakt de huurbevriezing echt een verschil. De harde realiteit is dat er hoe dan ook een huurbevriezing komt. Dat weten we sinds vorige week. En dan is dit wat ons betreft een hele verstandige dekking om woningbouwcorporaties te helpen. Ik wil mij er niet bij neerleggen dat zij niet geholpen worden. Wat dat betreft hebben wij ervoor gekozen om dit als sociaal alternatief neer te leggen naast het pakket van het kabinet.

Zowel de ChristenUnie als de PVV vroeg waarom ik op het laatste moment die compensatie in de nota van wijziging heb vastgelegd. Kijk, we bespreken het wetsvoorstel zoals het hier voorligt en niet het voorstel van vorige week. Nog belangrijker is dat ik ook in het voorstel dat ik hiervoor heb gedaan, altijd heb gezegd dat wij het belangrijk vinden dat er een volledige compensatie is voor woningbouwcorporaties. Daarom hebben we die nu wettelijk verder verankerd en heb ik de signalen die wij naar aanleiding van de Voorjaarsnota van de corporaties gehoord hebben, heel serieus genomen. Er is dus wat mij betreft niet iets te elfder ure geregeld dat niet al in het originele voorstel zat. We hebben het alleen verder verankerd. Inderdaad hebben wij ervoor gekozen om die nota van wijziging in te dienen en echt goed wettelijk te verankeren, want die volledige vrijstelling van de woningbouwcorporaties van de Wet op de vennootschapsbelasting moet je ook in

fiscale wetten regelen. We zagen dat de coalitie helemaal geen heil zag in wat voor fatsoenlijke compensatie dan ook. Daarom hebben wij dit zo in de nota van wijziging gezet.

De ChristenUnie vroeg ook nog waarom de rekening bij de verhuurder gelegd wordt, dus ook bij de verhuurders uit box 3. Compensatie is voorzien voor woningbouwcorporaties en niet voor private verhuurders. Dit wetsvoorstel gaat ook niet over box 3. Wat ons betreft betalen verhuurders in box 3 zo snel mogelijk belasting over hun werkelijke rendement, en in dit geval dus ook over de daadwerkelijke huurinkomsten. Dat staat los van dit voorstel. Wat ons betreft hoeven de winsten van private verhuurders niet elk jaar flink te stijgen. We zien dan ook geen reden om daarvoor verdere compensatie mogelijk te maken. Overigens heeft de Hoge Raad ook afgedwongen dat er een tegenbewijsregeling komt in box 3, waardoor verhuurders het zelf kunnen aangeven als de Belastingdienst met een te hoog rendement rekent.

Ik heb hier nog een aantal vragen liggen over de afschaffing van de vpb, maar die heb ik eigenlijk al beantwoord bij de vragen van het CDA. NSC heeft daar ook nog vragen over gesteld.

Dat geldt ook voor de vragen van de SP over de uitvoering. Die heb ik zonet ook al beantwoord.

Voorzitter. Dan kom ik al bij mijn laatste mapje, met de overige vragen. D66 zei dat er echte doorbraken nodig zijn om meer woningen te bouwen en meer doorstroming te krijgen. Ook de VVD wees erop dat we moeten investeren in nieuwbouw. We moeten het bouwtempo versnellen. Eens. We moeten ook meer bouwen. In reactie op deze opmerking wil ik toch ook opgemerkt hebben dat op dit moment 1,9% van de rijksbegroting naar wonen gaat. Mijn partij is bereid om 2,5 miljard per jaar structureel meer in de volkshuisvesting te pompen. Daarmee zouden de uitgaven groeien tot 2,5%. Tegen eenieder die vandaag zorgen heeft geuit over de woningbouw, zeg ik: kijk naar de doorrekeningen; er is geen partij die structureel zo veel geld heeft uitgetrokken voor volkshuisvesting als GroenLinks-Partij van de Arbeid. Er mag mij veel verweten worden — misschien stel ik vandaag een beetje een links idee voor — maar niet dat wij geen partij zijn die heel veel wil bouwen. Ik zie de minister gretig knikken. Wij verschillen weleens van mening, maar over de noodzaak om te bouwen zijn we het erg eens. Daarom hoop ik toch ergens nog steeds dat de minister ziet dat mijn compensatie een stuk beter is dan die van het kabinet. Maar daar gaan we zo naar luisteren.

Voorzitter. Ik wou eigenlijk doorgaan met mijn laatste opmerking. Die gaat over de mensen achter mij in vak K. Ik sta hier natuurlijk het wetsvoorstel te verdedigen, maar dat zou ik niet kunnen zonder hen. Een initiatiefwetsvoorstel is veel werk, zeker, maar als je in die laatste maanden ook nog een spoedwet indient, moet het nog sneller. Als het kabinet ondertussen bij de Voorjaarsnota ook nog met een huurbevriezing komt, waarna je naar aanleiding daarvan ook nog een nota van wijziging moet schrijven, is er nog meer nodig. Daarom wil ik alle drie, Maura Ringelberg, Jan Daenen en Jarne van der Poel, hartelijk danken voor al het harde werk dat zij de afgelopen periode namens onze fractie hebben gedaan.

Ik sluit mijn bijdrage af door de Kamerleden in dit parlement er nog één keer aan te herinneren dat de huurbevriezing een politiek feit is. We hebben met elkaar de keuze hoe we die inrichten. Ik hoop dat u ook ziet, zeker met betrekking tot de sociale huur, dat we een voorstel voorleggen met een volledige compensatie, dat de woningbouw in die zin niet raakt en huurders op een gerichte manier helpt. Ik hoop u daarmee toch nog te overtuigen.

Dank.

De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw welbespraakte verdediging van het initiatiefwetsvoorstel. Het is ook terecht dat uw ondersteuning wordt bedankt. Dan gaan we door naar de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die in haar rol als adviseur de vragen uit de eerste termijn gaat beantwoorden. Ik geef de minister het woord.

Termijn antwoord

Minister Keijzer:

Dat ga ik doen, voorzitter. Maar ik heb wel gemerkt dat zo'n beetje alle interrupties blijkbaar niet werden gesteld of voor mij werden bewaard. Dat is eigenlijk heel jammer, want we hebben hier een Kamerlid met een initiatiefwetsvoorstel. Iedereen heeft terecht complimenten gemaakt. Iedereen die dat als Kamerlid heeft gedaan, weet wat een ongelooflijke hoeveelheid tijd, inspanning, onderzoek en schrijfwerk erin gaat zitten. Het zou jammer zijn als de discussie vandaag vooral over de Voorjaarsnota zou gaan. Maar dat is dan maar mijn lot.

Voorzitter. Om te beginnen is het, denk ik, goed om het te hebben over de huurders. Ik heb namelijk alle begrip en aandacht voor huurders die moeite hebben om aan het eind van de maand rond te komen. Ik heb ook begrip voor alle partijen in deze Kamer die aandacht hebben gevraagd voor deze huurders. Maar ik sta als minister wel voor een bredere opgave dan alleen dat. Ik voer wetten uit die deze Kamer heeft aangenomen. Het is goed om te memoreren dat de huurverhogingen in de middenhuur en de vrije sector nog niet zo heel lang geleden door deze Kamer zijn vastgelegd in wetten. Natuurlijk mag je op een gegeven moment van mening veranderen — dat is sowieso het voorrecht van de Kamer — maar ik vind dat je daar dan wel altijd eerlijk over moet zijn. Hetzelfde geldt overigens voor de huurverhoging in de sociale huur. Die is ook onderdeel van wetgeving. Elk voorjaar heb ik de mogelijkheid om die via een ministeriële regeling vast te stellen. Dat gebeurt zo rond het voorjaar, aan het begin van elk jaar. Dat was dus een tijdje geleden.

Voorzitter. Ik begin door in te gaan op het initiatiefwetsvoorstel. Dit wetsvoorstel heb ik een keertje 's nachts om een uur of vijf gelezen. Ik kon niet slapen. Ik lag wakker over hele andere onderwerpen. Ik dacht: hoe krijg ik mijn gedachten nou toch eens bij iets anders? Toen dacht ik: hé, er ligt nog een initiatiefwetsvoorstel van De Hoop. Ik heb dit dus 's nachts om een uur of vijf gelezen. Je moet wat met je leven. Sindsdien weet ik dus wat er in dit wetsvoorstel staat: een huurbevriezing over alle sectoren voor een jaar.

Voorzitter. De dekking van dit wetsvoorstel rammelt. Dat viel mij 's nachts meteen op. Ik heb het natuurlijk meteen even doorgebladerd om te zien hoe het met de dekking zat. De dekking is er alleen voor corporaties.

Voorzitter. Ik heb uiteraard net geluisterd naar de heer De Hoop. Als ik "dekking" zeg, bedoel ik de tegemoetkoming van corporaties. Als je huur bevest, grijp je in in eigendomsrecht. Zo simpel is dat. Iemand heeft het eigendom over een woning en krijgt daar huurpenningen voor. Als je daarop ingrijpt, grijp je in op het eigendomsrecht. Dat is een grondrecht. Grondrechten zijn nooit absoluut. Soms is dat toe te staan, maar dan moet je in ieder geval buigen over voorzienbaarheid, een fair balance, het doel dat je wilt bereiken en of dat effectief is. Zo is er een aantal afwegingen dat bij ingrepen in grondrechten gemaakt moet worden.

Voorzitter. Het is niet zo — daar sprak de heer Boswijk over — dat jouw particuliere politieke mening over dat doel op zichzelf een rechtvaardiging is voor de ingreep en een rechtvaardiging is voor het afzien van die compensatie. Ik heb geluisterd naar hoe de heer De Hoop dat betoog opbouwde. Als je naar dit wetsvoorstel kijkt, is dit niet voldoende. Je grijpt in in de middenhuur en in de vrije sector. Dat is een reden waarom ik dit wetsvoorstel moet ontraden. Het zou ook bijzonder zijn dat net de toevallige meerderheid in een Kamer bepaalt wanneer ingrijpen in grondrechten gerechtvaardigd is. Dat is gelukkig breder geregeld.

De heer **Boswijk** (CDA):

Allereerst sluit ik me volledig aan bij de woorden van de minister over het werk dat de initiatiefnemer heeft gedaan en dat het jammer is dat ik de enige interruptie heb gepleegd; dat was wel een goede overigens.

Minister **Keijzer**:

Die was fantastisch.

De heer **Boswijk** (CDA):

Precies, en er komt nog een fantastische. De minister zei net iets over de juridische toets. Ik heb daar inderdaad in mijn inbreng vragen over gesteld, want ik heb ook mijn twijfels of het voldoende is wat de initiatiefnemer heeft neergelegd. Maar in het verlengde daarvan heb ik de vraag gesteld. De coalitiepartijen hebben een soortgelijk voorstel neergelegd, met een andere dekking en twee jaar in plaats van één jaar. Als ik de zorg van de minister hoor, ben ik benieuwd of die juridische toets ook is gemaakt naar aanleiding van de afspraken die de coalitiepartijen hebben gemaakt vooruitlopend op het traject met de Raad van State.

Minister **Keijzer**:

Nu gaat het toch door elkaar heen lopen. Ik vind het netjes om eerst mijn oordeel over het initiatiefwetsvoorstel af te ronden. Ik kom daar uiteraard op terug. Dit is een debat dat over een initiatiefwetsvoorstel gaat. Ik vind het dan netjes om het over dat initiatiefwetsvoorstel te hebben. Ik ben niet gek en snap dat u het over de Voorjaarsnota wilt hebben. Ik ga daar direct ook antwoord op geven. Maar we staan hier omdat er een initiatiefwetsvoorstel van De Hoop ligt. Ere wie ere toekomt.

Voorzitter. De dekking die vervolgens wordt gegeven — het compenseren van woningcorporaties via de vennootschapsbelasting — wordt ook nog best wel een tour de force. Dank voor het vertrouwen van de heer De Hoop in mijn activiteiten,

maar je zult wel langs de Europese Commissie moeten. Ik heb al in meerdere debatten met u gedeeld dat het afschaffen van vennootschapsbelasting voor corporaties niet alleen iets doet met de rijksbegroting, maar dat je ook zult moeten beargumenteren waarom je dat alleen voor woningcorporaties doet.

Woningcorporaties zijn niet de enige investeerders in de woningmarkt. Veel meer organisaties doen dat, en trouwens ook particuliere investeerders. Als je die vennootschapsbelasting afschaft, want dat is uiteindelijk de dekking die in de nota van wijziging zit, heeft dat tot gevolg dat op de rijksbegroting gedeelde inkomsten komen te staan.

Dan komt het ook aan op de dekking van de afschaffing van de vennootschapsbelasting. Ik heb grote bezwaren tegen die dekking. Die dekking wordt immers geregeld via een lastenverzwaring voor het bedrijfsleven, die niet is afgesproken in het hoofdlijnenakkoord of in de Voorjaarsnota. De verlaging van de aftrekbare rente van 24,5% naar 10% — dat is de dekking — is nu eenmaal een lastenverzwaring voor het bedrijfsleven. En we hebben al een probleem in dit land met het vestigingsklimaat, als je de berichten uit het bedrijfsleven hoort. Dus om zomaar te zeggen dat er daar nog wel een onsje af kan, is in ieder geval niet de lijn van dit kabinet. We moeten daar heel zorgvuldig in zijn en altijd goed kijken wanneer we zoiets doen. Deze lastenverzwaring staat in ieder geval haaks op het hoofdlijnenakkoord. De generieke renteaftrekbepijking is heel recent verhoogd van 20% naar 24,5%.

Voorzitter. Er zijn allerlei bedragen voorbijgekomen: 5 miljard, 10 miljard, 20 miljard, 45 miljard. Het probleem bij dit soort cijfers is dat je die naar eigen inzicht kunt presenteren. Ze zijn niet fout, maar vertellen soms niet het hele verhaal. Ik wil dus graag nog uiteenzetten hoe we uiteindelijk aan de cijfers komen.

Dan ga ik over tot het behandelen van hetgeen ik zou willen zeggen over de Voorjaarsnota, want volgens mij heb ik hiermee de opmerkingen over het wetsvoorstel gemaakt. Ik moet dit wetsvoorstel echt ontraden vanwege de reden zoals net aangegeven. Je bevoordeelt een heleboel huurders, maar je benadeelt een heleboel verhuurders, overigens zonder dat je een groot gedeelte van die verhuurders compenseert. Dat is de reden om dit wetsvoorstel te ontraden.

Dan de Voorjaarsnota. Er is een huurbedvrieking afgesproken voor de sociale huur voor twee jaar, zoals u allemaal hebt kunnen lezen in de stukken. Daarbij is slechts zeer beperkt compensatie afgesproken. Dat is waar. Dit zet de investeringscapaciteit van woningcorporaties onder druk. Als je kijkt hoe dat dan uiteindelijk optelt, zie je dat de corporaties door het bevriezen van de huren voor twee jaar in 2026 zo'n €1,1 miljard aan huurinkomsten mislopen. Dit telt uiteraard in de jaren op. Uiteindelijk telt het in 2030 op naar €1,9 miljard.

Met deze huurinkomsten kunnen corporaties leningen afsluiten om te investeren; zo werkt dat. Als je kijkt naar 2027, zie je dat corporaties met elke maandelijks gemiste euro aan huurinkomsten circa €32 minder lenen. Dat is waar je het de facto over hebt. In dit geval betekent de huurbedvrieking dat corporaties ongeveer €35 miljard van de met elkaar afgesproken opgave in de Nationale Prestatieafspraken niet kunnen financieren. Die opgave is €110 miljard tot en met 2034.

De corporaties hadden dus een tekort van €5 miljard en dat gaat uiteindelijk naar €35 miljard. Maar dat betekent ook — dat heb ik niet teruggehoord in het debat vandaag — dat €75 miljard aan investeringen dus wél kan worden gedaan. Ik zal zeker nog zeggen hoe ik daarnaar kijk, maar we moeten dit debat echt feitelijk en zakelijk met elkaar voeren. Het laat zich namelijk moeilijk raden hoe dit precies doorwerkt in de voorgenomen nieuwbouw en verduurzaming, omdat elke corporatie die te weinig middelen heeft nu een eigen afweging gaat maken over wat wel en niet door kan gaan. Het is ook niet zo dat dat morgen meteen stopt. Er staan bouwplannen op het punt te beginnen en er zijn ook bouwplannen die al begonnen zijn. Er zijn soms al afspraken gemaakt en contracten getekend. Die gaan door, maar op een gegeven moment gaat die afweging natuurlijk wel gemaakt worden.

In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afspraken gemaakt over 70 miljard aan nieuwbouw en 30 miljard aan verduurzaming. Dat telt op tot 100 miljard. Wat is die 10 miljard die dan nog overblijft? Dat zijn leefbaarheid en parkeerplekken, dat soort dingen. Dit zijn macrocijfers en het verschilt echt per coöperatie, maar voor de rekensom van vanavond: als we ervan uitgaan dat nieuwbouw en verduurzaming evenredig geraakt worden en die 70 miljard voor nieuwbouw en die 30 miljard voor verduurzaming in de Nationale Prestatieafspraken pondspondsgewijs over de toekomst worden uitgesmeerd, dan zullen er 365.000 woningen niet verduurzaamd worden in de periode tot en met 2034. En in die periode zullen zonder compensatie ook 85.000 woningen niet gebouwd kunnen worden.

Voorzitter. Ik vond het een onaangename interruptie, maar dat wil dus niet zeggen dat Aedes onwaarheden spreekt. Dat hoort u mij helemaal niet zeggen en ik vind ook dat we hier niet op zo'n manier over moeten spreken. Het is namelijk maar net hoe je rekent, welke tijdsspanne je hebt en waar het neerslaat.

Voorzitter. Minder nieuwbouw van woningen is slecht nieuws voor de woningzoekenden. Ik heb daar ook meteen eerlijk op gereageerd. Je hebt aan de ene kant het belang van de zittende huurder; de vier fractievoorzitters hebben met elkaar besloten dat daarop de nadruk ligt. Maar aan de andere kant heb je de woningzoekenden, die in mijn deel van Nederland soms twaalf jaar op de wachtlijst staan. Dat is de afweging die je te maken hebt en die moet ik bij elkaar gaan brengen.

Maar er zit nog iets in. Die zittende huurder, die nu een lagere huur krijgt, zit soms ook in een slecht geïsoleerde woning. Overigens is die lagere huur veel beperkter dan je op het eerste gezicht zou zeggen, want de huurtoeslag daalt. Als die woningen niet verduurzaamd worden, heeft dat ook effect. Dat is iets wat hier ook nog bij betrokken wordt.

Voorzitter. Hoe kijk ik hiernaar? Het is voor mij een feit. Dus u kunt met elkaar al die vijf interrupties die u nog overheeft, hieraan besteden. Ik heb in december andere afspraken gemaakt. Punt! Maar ik heb ook te maken met meerderheden in de Kamer. Altijd. En het budgetrecht ligt bij uw Kamer. Dus als er op een gegeven moment andere afspraken gemaakt worden, dan is dat ook een feit. En wat ik ga doen, is hier, met deze cijfers en met de werkelijkheid in de corporatiewereld, het gesprek over aangaan. Zien we dezelfde cijfers? En zo nee, waarom dan niet? Vervolgens gaan we kijken wat de consequenties daarvan zijn.

De compensatie die in de Voorjaarsnota zit, telt niet op tot de bedragen die ik noemde. Dus dat geef ik u ook gelijk mee. Maar ik ga wel het gesprek daarover aan, omdat ik vind dat dat hoort bij mijn functie en omdat wij hier uiteindelijk allemaal met elkaar delen dat het belangrijk is dat ook die sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. Iedereen die voor dit wetsvoorstel wil gaan stemmen, moet zich ook realiseren dat er geen compensatie in zit voor de middenhuur. En daar zul je je uiteindelijk ook in moeten verdiepen, want in dit land hebben wij niet alleen een tekort aan sociale huur, maar ook een gigantisch tekort aan middenhuurwoningen.

Tot slot, voorzitter. Overal in Nederland worden er locaties ontwikkeld. Af en toe, als je de krant leest of debatten volgt, denk je dat dat niet zo is. Maar overal in Nederland wordt er gebouwd. Achter de ontwikkeling van die locaties zit een combinatie van onderhandelingen en rekensommen. We gaan na het meireces, als dat de Kamer behaagt, de Wet regie met elkaar behandelen. Daar zitten combinaties in van sociale huur, middenhuur, middenkoop en dure koop. Dit wetsvoorstel en het besluit dat in de Voorjaarsnota is genomen, hebben wel consequenties voor die rekensommen. Dat is ook waarom ik zo gemotiveerd ben om heel snel duidelijkheid te krijgen over de consequenties van de Voorjaarsnota. Hoe ziet de compensatie eruit? Is dat genoeg en, zo nee, tot welk bedrag dan niet? Ik wil zo snel als mogelijk die duidelijkheid verschaffen, om de vertraging zo klein mogelijk te houden.

De voorzitter:

Een uitgebreide toelichting.

Minister Keijzer:

Dit was mijn inleiding. Hiermee heb ik meteen een heleboel vragen van de Kamer beantwoord. Ik heb hier nog een aantal mapjes, maar ik denk dat dat gewoon vanzelf gaat.

De voorzitter:

Dat vermoeden heb ik ook, maar er zit wel een limiet op de interrupties. De eerste is van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik moet zeggen dat de minister al vrouwmoedig heeft geïnternaliseerd en toegelicht wat de feiten zijn. Want dit zijn de feiten. Ik denk dat de minister daar gelijk in heeft. En of het nou 35 miljard of 47,5 miljard is; het is hoe dan ook een gat van tientallen miljarden in de investeringscapaciteit, dat je linksom of rechtsom moet toedelen. Maar toch. De minister is politiek bestuurder. Wij zijn volksvertegenwoordigers. We zijn niet van suiker, maar ik neem aan dat de minister hier toch op z'n minst even heeft geknarsetand. Er lag namelijk een hoofdlijnenakkoord, dat heel uitgebreid is uitonderhandeld. Daarin stonden hele duidelijke afspraken, zowel over de woningbouwdoelstellingen als over de eis dat het allemaal op een bepaalde manier betaalbaar moet blijven. Daar is het akkoord Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 op gebaseerd. Er is een Woontop. En dan wordt er overnight, in één keer, een streep doorheen gezet. Ik ben toch wel benieuwd. De minister zegt: "Dit is een feit. Dat accepteer ik; daar heb ik mee te dealen." Maar ik kan me voorstellen dat zij ook denkt: "Als politiek bestuurder sta ik voor betrouwbaar bestuur. Een verhaal, een verhaal en een woord, een woord; ik kan dat woord niet houden."

Minister **Keijzer**:

Toch even ... Je hebt investeringscapaciteit. Dat gaat over die €1 huur en €32 kunnen lenen; dat is de investeringscapaciteit. Ik heb het over opgaven. Een opgave verschilt per corporatie, al naargelang financiële positie, grondposities, bezit enzovoort enzovoort.

Dan over mijn gemoedstoestand, want dat is waar de heer Grinwis naar vaagt. Wat heeft u eraan als wij hier met elkaar ... Dan moet er trouwens ook een bank komen. Daar moet je dan op gaan liggen, heb ik weleens gezien in films en series. Wat heeft u daaraan? Wat heeft u daaraan? Ik heb getekend, en ik voer dat uit. Ik ben daar altijd precies in. Als ik ja zeg, dan doe ik ja. Maar ik opereer in een politieke omgeving, met een Tweede Kamer en een Eerste Kamer, waar meerderheden kunnen wijzigen. Dat is de werkelijkheid waar je mee te doen hebt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat klopt. Dat weten we ook allemaal wel. Tegelijkertijd opereert de minister niet alleen in een politiek-bestuurlijke omgeving, maar ook in een maatschappelijk-bestuurlijke omgeving, met corporaties en bedrijven die uitgegaan zijn van een meerjarig afsprakenkader, met de Nationale Prestatieafspraken, waar nota bene 2035 aan gekoppeld was. Dat is ver vooruit. Daar kun je op plannen. Daar moet je ook op kunnen rekenen. De Woontop had grote repercussies, niet alleen voor morgen of overmorgen, maar ook voor over tien jaar. Dit doet wel wat met de betrouwbaarheid van de overheid. Wat is dan de inzet van de minister als het gaat over het zo veel mogelijk overeind houden van de doelen van de Nationale Prestatieafspraken en de Woontop, en daarmee dus ook over het herstellen van het vertrouwen bij al die partners? Want het vertrouwen is bij al die partners geschaad, hoe je het ook wendt of keert. Dat zijn geen politici. Die zijn niet gewend aan deze politieke omgeving, maar hebben wel te dealen met een overheid die in één keer geen betrouwbare partner blijkt, maar een flipperkast.

Minister **Keijzer**:

De meeste corporaties — volgens mij geldt dat zelfs voor alle corporaties — hebben elke dag te maken met politiek. Het is dus niet zo dat die onder een steen vandaan zijn gekomen. Laten we die dus geen onrecht aandoen. Ik sta voor mijn handtekening en mijn woord, maar ik kan overruled worden door een meerderheid in de Tweede Kamer. Zo simpel is het. Dan heb je altijd twee opties: je voert het uit of je gaat wat anders doen. Met dat laatste schiet helemaal niemand wat op, want dan komt de volgende die te maken heeft met een meerderheid in de Tweede Kamer. Ik ben wel van de afdeling volhouden, heel erg lang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nog even over die cijfers. Ik had een motie voorbereid — die heb ik ook aangekondigd — om onafhankelijk de impact te laten onderzoeken. Eigenlijk geeft de minister hier al een groot deel van de impact op de opgave weer. Is zij bereid — dat scheelt dan weer een motie — om over de gevolgen, de impact, van de Voorjaarsnota-afspraken een brief naar de Kamer te sturen? Is zij misschien bereid om onafhankelijke deskundigen ... Die zijn volgens mij ook betrokken. Denk aan Ortec en die club die de woningaantallen altijd inschat; hoe heet die ook alweer?

Minister **Keijzer**:

EIB?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Nee, die andere.

Minister **Keijzer**:
Ook niet.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
ABF! Dank, collega De Groot!

Minister **Keijzer**:
Er zijn te veel afkortingen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Maar ik bedoel dat u dat soort partijen mee laat kijken, zodat we onafhankelijk in beeld krijgen wat de gevolgen zijn van de afspraken van de Voorjaarsnota, zowel voor de opgave als voor de investeringscapaciteit als voor gemengde projecten. Daar hoor ik namelijk ook zorgen over. Een sociale huurwoning die niet gebouwd wordt, kan ook consequenties hebben voor een middenhuurwoning die dan niet gebouwd wordt of een duurdere woning die gekoppeld was in zo'n bedacht project.

Minister **Keijzer**:
Ik denk dat de heer Grinwis naar de bekende weg vraagt. De Voorjaarsnota is naar de Raad van State. Daar komt een advies op terug. Voor de uitvoering van deze afspraken moet ik voor 1 juli alles in kunnen en kruiken hebben, inclusief een ministeriële regeling. Ik ga hier met alle knappe koppen op mijn ministerie en alle knappe koppen bij de corporaties in duiken. Ik kom zo snel als mogelijk — het is inmiddels bijna eind april — met een ministeriële regeling, waar een aantal keuzes in zitten. Ik moet ook bekijken wat dit betekent voor de dekking. Dat gaat dan waarschijnlijk onderdeel uitmaken van de augustusbesluitvorming. Maar ik kan daar niet op vooruitlopen. Ik heb gewoon de tijd niet. Willen wij met elkaar iets doen aan de huurbevriezing — die opdracht ligt er — dan moet ik dat voor 1 juli doen.

De **voorzitter**:
Uw vierde interruptie, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ja, voorzitter. Dat is de laatste in dit rondje, denk ik, maar dat zien we nog even; dat is afhankelijk van het antwoord. Ik ga ervan uit dat de minister alles op alles zet om zo goed mogelijk objectieve informatie te krijgen over de gevolgen. Daar ga ik maar even van uit. Net hadden we een beetje een welles-nietesdiscussie met een collega: de EIB zegt dit en die zegt dat. Ik wil eigenlijk voorbij dit soort welles-nietesdiscussies. Ik bedoel dat we gewoon hard en zwart-op-wit hebben: dit zijn de feiten. Daar kunnen andere partijen zich dan bij aansluiten.

Dan mijn laatste vraag. Toen we de Voorjaarsnota kregen, en ook in het debat net, was er onhelderheid over de reikwijdte van de afspraken. Voor welke huurders wordt de huur nou bevroren? Zijn dat alleen de huurders die wonen in een woning van een woningcorporatie, waarvan bijna 2 miljoen sociaal worden verhuurd? Of geldt het ook voor woningen die door private verhuurders sociaal worden verhuurd? Dat waren er ongeveer 502.000 in 2024. Is het dus ook voor die 500.000 huizen en de huurders

die daarin wonen, of alleen voor de 2 miljoen van de woningcorporaties? Wat betekent de huurbevriezingsafspraken voor hen?

De **voorzitter**:

De minister was nog maar bij haar inleiding. Er zijn blokjes. Ik denk dat die vragen nog beantwoord worden, maar de heer Grinwis heeft zijn interruptie er al aan besteed. Ik geef de minister dus de kans.

Minister **Keijzer**:

Hij is er nu doorheen hè, voorzitter.

De **voorzitter**:

Nee, hij heeft er nog twee.

Minister **Keijzer**:

O!

De **voorzitter**:

Maar hij gaat hard.

Minister **Keijzer**:

In het wetsvoorstel van de heer De Hoop kan die inkomensafhankelijke verhoging niet. Die is onmogelijk gemaakt. Ik moet daar uiteindelijk een keuze in maken, waarbij alles wat ik in die regeling stop op deze korte termijn ingewikkeld is. De vraag voor welke groepen dit gaat gelden, moet ook daarin beslecht worden omdat dat ook weer te maken heeft met de compensatie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De minister en ik hebben samen in een kabinet gezeten. Daar had ze twee kenmerken. Ze was uitermate helder. De analyse die ze net maakte over de cijfers was uitermate helder. En ze was ook heel dapper in dat kabinet. Ik ga het maar niet over hebben waar dat allemaal over ging, maar het was dapper.

De **voorzitter**:

O, jammer.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dat wil ik in dit geval ook aan haar vragen. De positie van de minister voor die nacht, de nacht van de bevroren huren zullen we het maar even noemen, was glashelder. Zij was tegen huurbevriezing en haar argument daarvoor was vooral de investeringscapaciteit en "de corporaties moeten overeind blijven". Eigenlijk is er die nacht het omgekeerde gebeurd. Er is een compensatie bij gekomen. Mijn vraag aan de minister is: gaat zij die dapperheid inzetten om een hogere compensatie te krijgen? Of gaat zij nu proberen via allerlei wegen toch het investeringsvolume overeind te houden? Dat bleef namelijk net in het debat een beetje hangen tussen verschillende coalitiepartijen. Met andere woorden, is dat compensatiebedrag nou vast of ziet de minister mogelijkheden om daar wat aan te doen? Dat is een belangrijke politieke vraag.

Minister **Keijzer**:

Zeker, maar daar heb ik in het begin van gezegd wat ik ervan gezegd heb. Ik ga beginnen met: wat zijn de consequenties macro? Is er al duidelijkheid te krijgen over

wat dat micro betekent? Zo noem ik het maar even. Als ik dat allemaal de komende tijd helder krijg, dan wordt op een gegeven moment duidelijk hoe die compensatie eruitziet. Dan weet ik hoe het zit. Als het boven die 1 miljard uitgaat — dat is best voor te stellen — dan moet ik uiteindelijk langs de minister van Financiën. U krijgt nu een procesantwoord van mij, maar meer kan ik ook niet doen op dit moment.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik vind het niet zo erg dat ik een procesantwoord krijg, want het is een proces. Het is dus helemaal niet raar wat de minister zegt. Alleen meen ik dat zij in interviews in de krant heeft gezegd: daar moet ik met de vier fractieleiders over praten. Dat is wat ze zei. Ze bevestigt dat nu ook door te knikken.

Minister **Keijzer**:

Nee, nee, ik bevestig dat niet. Ik bevestig dat het in de krant heeft gestaan. Ik wil direct uitleggen wat daar gebeurd is.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Graag, dat is mijn vraag. Mijn vraag is: bij wie gaat ze nou langs? Eerst waren het de fractieleiders en nu is het de minister van Financiën. Dat is mijn vraag.

Minister **Keijzer**:

Ik heb dat ook gelezen in de krant. Het is een beetje een spraakverwarring geworden. Ik ben vrijdagochtend bij het Catshuis bevraagd over de Voorjaarsnota; de heer Vijlbrief weet hoe dat gaat. In de Voorjaarsnota was ook opgenomen de aanpassing in de Wet betaalbare huur. Op dat moment was mij dat niet duidelijk: wel dat daar afspraken over gemaakt waren, maar niet precies over welke onderwerpen. Dat moet ik uiteraard ophalen bij de fractievoorzitters, dus daar komt die quote vandaan.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dan concludeer ik na dit korte debatje dat de minister zegt: ik moet de som gaan maken, ik moet precies kijken wat er aan de hand is en dan sluit ik niet uit dat ik meer geld nodig heb voor compensatie. Want dat hoorde ik haar net zeggen: en dan moet ik bij de minister van Financiën langs. Is dat wat we kunnen verwachten de komende week, maand?

Minister **Keijzer**:

Ik sluit helemaal nooit iets uit, dus ook dat sluit ik niet uit. Maar ik ga dit wel op een zorgvuldige, ordentelijke manier doen in gesprek met de corporaties, want die zijn mijn gesprekspartner in dezen. Alles wat ik doe landt uiteindelijk in brieven en in dit geval in een ministeriële regeling. Daar heb ik, zoals voor alles in het leven van een bewindspersoon, meerderheden voor nodig. Het werkt wel zo dat als je onderdeel bent van een coalitie, je uiteraard altijd in eerste instantie in gesprek bent met de dragende partijen van die coalitie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ten slotte dan, voorzitter. Het werkt in een coalitie volgens mij ook zo dat je als je een afspraak maakt over een beleidsterrein van iemand, even belt met degene over wie het gaat. Blijkbaar in deze coalitie niet. Tenminste, ik heb dat niet gehoord. Dat verbaast me zeer. En ik vind het dus niet anders dan logisch dat de minister ofwel de consequentie trekt dat ze het niet kan dragen ofwel, als zij zegt "ik hou gewoon vol",

die consequenties op papier zet — dat is dan echt logisch — en dat wij op een gegeven moment als Kamer dat ook horen, want dat wil ik dan wel weten. Ze zei net ook dat ze dat gaat doen, maar het is me iets te makkelijk om te zeggen: ik ben een speelbal van de Kamer. U heeft zelf een portefeuille. Dat zei u net zelf. En u had een opvatting hierover. U was hier namelijk echt tegen. Ik kan het stukje uit het debat nog wel herhalen, maar dat weet de minister ook. Ze was hier echt tegen. Slechte maatregel, zei ze.

Minister Keijzer:

Dat is nog steeds zo, maar dat wil niet zeggen dat ik niet ook een democraat ben en op een gegeven moment te maken heb met een meerderheid in de Kamer. Dat gebeurt wel vaker. Dus weet u ... "Democraten 66" was het geloof ik. Dus de heer Vijlbrief weet wat dat is, democratie. Je hebt gewoon op een gegeven moment te maken met de meerderheid in een Kamer en daar heb je je toe te verhouden. Dat is wat ik hier doe. Ik sta wat dat betreft voor mijn taak. Ik word uiteindelijk met zo'n besluit geconfronteerd en ga vervolgens aan het werk. Dat is wat ik nu aan het doen ben.

De voorzitter:

Uw vijfde?

De heer Vijlbrief (D66):

Dit is gewoon uitlokking. Ik ga daar toch nog wat op terugzeggen. Ja, natuurlijk luistert u naar de Kamer. Maar iemand die als minister een portefeuille heeft, heeft ook een eigen verantwoordelijkheid. En de eigen verantwoordelijkheid is dat u ook een opvatting heeft over de huisvesting. Die kennen we en er is lijnrecht daartegenin gehandeld door onder anderen uw eigen fractieleider in de Kamer. Dat is gewoon een feit. Dus wegdraaien en zeggen: ja, democratisch en dan moet ik naar de Kamer luisteren? Nou, nee. U had ook gewoon kunnen zeggen tegen uw fractieleider of tegen de coalitieleiders: dit is een heel onverstandige maatregel. Dat is allemaal niet gebeurd blijkaar.

Minister Keijzer:

De heer Vijlbrief weet ook — iedereen die hier langer rondloopt en onderdeel is geweest van een coalitie weet dat — dat je niet eens even uitgebreid gaat vertellen over hoe al die gesprekken hebben plaatsgevonden en wat wel en niet gedeeld is. Dat ga ik ook niet doen. En het is ook niet zo dat ik zeg: "O, oké. Dit is de Voorjaarsnota. Nou, uitvoeren en door." Integendeel. Ik ben meteen bezig gegaan: hoe zit dit, wat betekent dit, hoe pakt dit uit? Gesprekken met corporaties. Ik heb diezelfde woensdagavond al contact gehad met de voorzitter van Aedes. Die spreek ik van de week weer. Ik ben morgen op werkbezoek bij de G40. Daar zal het hier ook over gaan. Daar krijg ik te horen hoe daar hiernaar gekeken wordt, wat de consequenties daar zijn. Dat is wat je doet als je verantwoordelijk bent als minister, maar het is ook zo dat je op een gegeven moment te maken hebt met een meerderheidsbesluit. Dat is dit en daar ga je mee aan het werk.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

De minister heeft helaas de wet ontraden. Dat vind ik jammer, maar so be it. Een van de argumenten was: onvolledige compensatie. Dan ben ik benieuwd of de minister vorige week eenzelfde signaal heeft afgegeven, in die beruchte nacht, richting haar

eigen partij of die andere drie partijen. Heeft zij gezegd: luister eens jongens, dit heeft onvolledige compensatie en jullie overzien niet de gevolgen die het heeft?

Minister Keijzer:

Ik ga geen mededelingen doen over gesprekken die ik wel of niet heb. Maar ik vind het wel bijzonder dat de heer Stultiens deze vraag aan mij stelt, terwijl hij een wetsvoorstel verdedigt waarin op geen enkele manier de particuliere verhuurders, de institutionele verhuurders van middenhuur en de vrijesectorhuur gecompenseerd, worden.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Dank voor de vraag terug van de minister. Een concreet verschil is bijvoorbeeld dat GroenLinks-PvdA dus wel vindt dat die woningcorporaties structureel gecompenseerd moeten worden. Dan verbaast het mij dat de minister niet eens wil zeggen of ze gewaarschuwd heeft. Nou, ik weet niet wat dat betekent, wel of niet, maar de vraag blijft nu wat dan haar oproep is aan die vier partijen. Moet er nog geld bij of worden het alleen maar stevige gesprekken met de corporaties? Ik ben, net als al die mensen die luisteren, gewoon oprecht benieuwd of de minister vanuit haar verantwoordelijkheid als minister nog gaat proberen om die woningbouwcorporaties te redden.

Minister Keijzer:

Ik ga niet in op gesprekken die ik heb met fractievoorzitters. Ik spreek met meerdere Kamerleden. Het zou toch mooi zijn als ik hier elke keer moet vertellen met wie ik waarover gesproken heb. Dus dat ga ik ook gewoon niet doen.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Los van de vraag wie wie gesproken heeft, is de uitkomst dat er in ieder geval niet geluisterd is naar adviezen, want er worden hier slechte plannen doorgevoerd. Dus dan blijft mijn vraag staan: hoe gaat de minister proberen om deze vier partijen nog een beetje verstand bij te brengen om ervoor te zorgen dat er wel genoeg geld komt voor die woningbouwcorporaties? Ik zie namelijk partijen trots zeggen: er komt nog steeds 75 miljard. Maar dat is 35 miljard minder. Dat lijkt mij een vrij fors bedrag. Dus hoe gaat de minister ervoor zorgen dat die partijen terugkomen op het slechte plan en gaan zorgen voor betere compensatie voor die woningbouwcorporaties?

Minister Keijzer:

Er ligt nu een jij-bak op het puntje van mijn tong. Dat moet je nooit doen. Ik heb net uitgebreid uiteengezet wat ik ga doen met het besluit van de fractievoorzitters en welk proces ik daarin ga doorlopen. Ik kom uiteindelijk terug bij uw Kamer met een ministeriële regeling. Daarin zal ik duidelijkheid verschaffen over hoe hiermee verder te gaan.

De voorzitter:

Meneer Stultiens, dit is uw vierde.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Ik ga één specifiek verzoek doen met betrekking tot de compensatie. De minister gaf over de vpb voor woningbouwcorporaties aan dat het nog pittig gaat worden om dat in Brussel te fiksken. De heer De Hoop zei dat hij veel vertrouwen heeft in deze

minister. Is de minister bereid om serieus als optie te overwegen om als deel van de compensatie te kijken naar de vpb-plicht voor woningbouwcorporaties?

Minister **Keijzer**:

De heer Stultiens bedoelt in relatie tot de Voorjaarsnota? Ik ga overal naar kijken. Ik sluit niks uit. Dat heb ik ook al eerder gezegd. Maar daarvoor geldt ook dat je altijd dekking moet zoeken. PvdA-GroenLinks legt dat als altijd bij het bedrijfsleven neer, terwijl we dat gewoon heel hard nodig hebben voor onze economie en voor de werkgelegenheid. Dus ik ben daar veel terughoudender in dan de fractie van PvdA-GroenLinks.

De **voorzitter**:

Het is: de fractie van GroenLinks-PvdA.

Minister **Keijzer**:

O, excuses, voorzitter. Is het niet PvdA-GroenLinks?

De **voorzitter**:

Nee, het is gewoon alfabetisch. De g komt voor de p.

Minister **Keijzer**:

O, alfabetisch.

De **voorzitter**:

Het is heel simpel.

De heer **Boswijk** (CDA):

In de inleiding herkende ik weer veel van minister Keijzer. Het is een herkenbare analyse. We moeten met de grote opgave die we hebben een betrouwbare overheid zijn. Maar tegelijkertijd hoor ik de minister ook wel erkennen dat als je een paar maanden geleden afspraken maakt en daarvan nu een deel door shredder gaat, dat niet helpt. Ik hoor de minister ook zeggen dat het vooral gemixte plannen zijn. Het is dus sociaal, midden en koop door elkaar heen. Nou, deze plannen van de coalitie hebben vooral impact op sociaal, maar in potentie ook op midden en nieuwbouw. Ik ben dus heel benieuwd. Ik zou het pleidooi van collega Grinwis om het neutraal te analyseren, echt willen omarmen.

De minister zegt ook terecht: je kiest voor de zittende huurder of voor de toekomstige huurder. Maar ik denk dat er ook wel een middenweg is. Tot zover kan ik de minister volgen. Ik ken minister Keijzer als iemand die autonoom opereert en zelfs moedig is. Helaas zag ik dat zojuist niet. Ik hoor de minister zeggen: "Er zijn twee opties. Eén optie is dat ik het teruggeef en de andere optie is dat ik gewoon uitvoer wat deze coalitie doet." Ik denk dat er ook een derde optie is. We hebben een bewindspersoon, namelijk Coenradie, die heel duidelijk en heel vocaal is geweest. Die heeft gezegd: oké, jullie willen harder straffen, maar wat jullie willen gaat niet, want ik heb te weinig cellen. Waarom hebben we dit bij minister Keijzer niet gezien? Het feit dat deze coalitiepartijen niet eens weten of particuliere verhuur eronder valt ... Dat is niet echt een detailtje, hè? Dan had deze minister toch ook moeten zeggen: "Jongens, én ik ben onbetrouwbaar, én je helpt daarmee ook de middenhuur om zeep, én jullie weten niet eens of de particuliere huur erbij zit"? De minister had al die losse eindjes toch niet moeten accepteren?

Minister **Keijzer**:

Maar het klopt niet wat de heer Boswijk zegt. Ik heb niet gezegd: ik voer gewoon uit. Ik ga met hetgeen dat in de Voorjaarsnota is opgenomen aan het werk door gewoon te bekijken wat dit betekent, wat de consequenties zijn en hoe je daarmee omgaat. Dat is wat ik aan het doen ben. Het is ook niet zo dat het alleen de zittende huurder tegenover woningzoekenden, toekomstige huurders, is. Ook de zittende huurder heeft als hij in een slecht geïsoleerde woning zit, te maken met minder verduurzamingsmaatregelen, als je pondspondsgewijs op deze manier rekent. Ik zeg het er nog maar weer een keer bij. Ik ga dit de komende tijd in beeld brengen en vervolgens kom ik bij u terug. Gewoon uitvoeren is: een regeling sturen, hup naar de Kamer toe, goeiemiddag. Nou, zo zit ik niet in mekaar. Ik voel mij verantwoordelijk voor mijn portefeuille, dus ik ben aan het werk om het uit te zoeken — precies wat ik al een aantal keren heb herhaald.

De heer **Boswijk** (CDA):

Maar de kans is natuurlijk levensgroot, 99,9%, dat de minister uiteindelijk tot de conclusie komt die heel veel partijen hier trekken, namelijk dat het onnauwkeurig is, onbetrouwbaar is en het deze minister niet helpt om de gigantische woningopgave te vervullen. Dus wat gaat de minister uiteindelijk doen als zo meteen blijkt dat die desastreuze afspraken niet uitvoerbaar zijn en averechts werken? Kunnen we verwachten dat deze minister dan zegt: jongens, ik ga dit gewoon niet uitvoeren; geef mij meer financiële ruimte, of ik ben weg?

Minister **Keijzer**:

Ik ga hier niet op vooruitlopen. Want ik ben bezig met een zorgvuldig proces, wat ik al een aantal keren gezegd heb. En gezien het tijdstip ... Als het nu 's middags vier uur was zou ik het nog tien keer herhalen, maar het is bijna één uur 's nachts.

De **voorzitter**:

Ja, mevrouw Beckerman. Het is bijna één uur 's nachts. Dat klopt. U heeft er nog twee.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank aan de minister voor haar inleiding. Ik vond het helder dat de minister zei: goed, de huurbevriezing is nu een feit. Maar wat ik lastig daaraan vind, is dat gedurende dit debat bleek dat daar voor ongeveer 20% van de sociale huurders, dat is het deel van de sociale huurders dat niet huurt bij een corporatie maar bij een private verhuurder, nog onzekerheid over is. Kan de minister niet zeggen dat het ook voor hén een feit is? Want zo staat het, letterlijk, ook in de suppletoire begroting die we vandaag gekregen hebben: huurbevriezing voor sociale huurders. En dat zijn zij.

Minister **Keijzer**:

Maar de compensatie ziet op investeringen in de sociale huur. Daar moet ik een middenweg in vinden. Nee, niet met een middenweg: daarin moet ik komen met een ministeriële regeling. Mevrouw Beckerman kan deze vraag ook nu nog drie keer stellen, maar ik kom hierop terug in de ministeriële regeling die naar uw Kamer komt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dit gaat niet over een vraag drie keer stellen. Wij hebben vrijdag stukken gekregen, we hebben vandaag de suppletoire begroting gekregen, en daarin staat: huurbevriezing voor sociale huurders. Het lijkt me niet meer dan logisch dat als nu

blijkt dat een op de vijf sociale huurders daar mogelijk niet onder valt, we die vraag stellen. Overigens staat er, los van mijn particuliere mening daarover, bij de compensatie ook helemaal niet dat dat alleen voor corporaties is. Er staat óók: compensatie sociale huur. Dus de minister kan dit nu als reden aanvoeren, maar het klopt niet. Want in datgene wat wij gekregen hebben, staat: huurbefriazing sociale huurders. Wil de minister ten minste erkennen dat dát er letterlijk staat en dat als er nu iets anders uit komt, dat wel degelijk een besluit is — en dat de Kamer daar dus ook een besluit over kan nemen?

Minister Keijzer:

Ja, ik kom uiteindelijk met een ministeriële regeling. Daarin wordt duidelijkheid verschaft. Ja, ik kan het nog tien keer zeggen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar dat is toch moeizaam, omdat "huurbefriazing sociale huurders" nu niet zo heel veel meer betekent. Want dat kan dus nog van alles worden als we de woorden van de minister zo interpreteren.

Minister Keijzer:

Nee, dat kan niet van alles worden. Dat gaat uiteindelijk landen in de ministeriële regeling. Ik snap dat het vervelend is, maar als je tien keer dezelfde vraag stelt, dan krijg je bij mij althans tien keer hetzelfde antwoord.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman? Nog een keer? Ja.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar ik krijg nog steeds geen antwoord over die 20%. Welke zekerheid is er voor hen? Het gaat om sociale huurders die toevallig ... Heel vaak is dat letterlijk toevallig: ze hebben ooit een contract getekend bij een corporatie en zijn buiten hun weten om verkocht. Daar kun je als huurder helemaal niks aan doen. Waarom wordt er voor die groep nou extra onduidelijkheid geschapen in dit debat, terwijl er zo veel duidelijkheid zit in alles wat we gekregen hebben?

Minister Keijzer:

Mevrouw Beckerman stelt dezelfde vraag meerdere keren. Ik ga voor de zoveelste keer hetzelfde antwoord geven. Ik kom met een ministeriële regeling. Daarin krijgen alle vragen die u hier vanavond gesteld heeft, over wat dan, hoe dan, waar dan en compensatie, een plek.

De heer El Abassi (DENK):

Maar wij willen juist vandaag een antwoord. Ik weet dat de PVV die vraag ook heeft gesteld. Ik kan me voorstellen dat ook de PVV zo opstaat om hierop door te vragen. Ik zou de minister toch willen vragen om alsnog antwoord te geven op de vraag van collega Beckerman.

Minister Keijzer:

Maar dat kan ik gewoon niet. Als je, in tegenstelling tot het wetsvoorstel ... Ik heb begrepen dat de DENK-fractie daarvoor is, ondanks het feit dat daarin geen compensatie zit voor heel veel huurwoningen. Ik ben nu bezig met de volgende exercitie: "Over wie en wat gaat dit? Wat zijn de consequenties ervan? Hoe

compenseer je dat?" Je moet goed kijken hoe je dat doet. De hoeveelheid eigenaren waar je het dan over hebt, loopt in de honderdduizenden. Dat wordt een gigantische exercitie. Het wordt een onmogelijke, onuitvoerbare exercitie. Dat moet ik echt allemaal meenemen, wil ik met een zorgvuldige ministeriële regeling komen. Als je dat niet doet, dan kan je namelijk in oeverloze rechterlijke procedures terecht komen. Daar is uiteindelijk niemand bij gebaat.

De voorzitter:

De minister gaat nu haar betoog vervolgen. Ze gaat beginnen aan een aantal blokjes, heb ik begrepen.

Minister Keijzer:

Ja, voorzitter, ik heb nog een aantal blokjes, maar volgens mij heb ik zo'n beetje alles gehad.

Er zijn nog wel een aantal andere onderwerpen, zoals staatssteun en ruimte voor de middenhuur. Dat was een vraag van de heer Boswijk. Daar heb ik de Kamer al meerdere keren over geïnformeerd. Er is een motie-Vedder. Die roept op tot het stellen van een plan voor de middenhuur. De laatste stand van zaken in Europa — die is namelijk: dit willen wij gaan doen — neem ik daarin mee. Daar wordt u dus over geïnformeerd.

Hoeveel woonruimte komt er vrij als de kostendelersnorm voor ouderen wordt afgeschaft? De Kamer weet dat daarover een onderzoek plaatsvindt. Dat is samen met het ministerie van SZW.

Voorzitter. Dan heb ik hier een mapje dat gaat over het waarom, de scope en de compensatie. Kan het juridisch allemaal wel? Daar heb ik in reactie op allerlei interrupties antwoord op gegeven. De Voorjaarsnota ligt bij de Raad van State. Dat is het grote adviesorgaan van de regering. Alle andere onderwerpen worden uiteindelijk beslecht in de ministeriële regeling.

Ook over de vraag of het afschaffen van de vennootschapsbelasting in lijn is met de Europese staatssteunregels heb ik het een en ander gezegd. Misschien is het goed om nog even de geschiedenis te memoreren. Sinds 2008 zijn woningbouwcorporaties integraal vennootschapsbelastingplichtig. Dat betekent dat woningcorporaties sindsdien vpb verschuldigd zijn over hun fiscale winst. Het afschaffen van de vpb-plicht raakt de staatssteunregels. Bij staatssteun gaat het erom dat ondernemers op dezelfde markt niet ongelijk mogen worden behandeld. Als een belastingvrijstelling c.q. -afschaffing een selectieve uitwerking heeft, kan er sprake zijn van staatssteun. Ik weet dat sommige mensen zeggen dat je niet mag spreken van "de woningmarkt" en dat je het moet hebben over "volkshuisvesting". Dat deel ik; het is een taak die de overheid heeft, maar tegelijkertijd denken dat je zonder bedrijven kunt om al die woningen te bouwen ... Dat gaat je niet lukken. Als je iets doet, moet je dus altijd goed nadenken of je niet in het staatssteunverbod landt. Om niet in de knel te komen met staatssteunregels, is het belangrijk dat selectiviteit zo veel mogelijk wordt voorkomen. Door de vpb-plicht enkel voor woningcorporaties af te schaffen en niet voor andere verhuurders, is er sprake van selectiviteit. Het doel en het middel moet je scherp maken. Daar waar de afschaffing een compensatie is voor huurbevrozing, heb je dat wel gedaan. Dan zul je de compensatie vervolgens zo moeten inrichten dat deze daarop gericht is. De

huurbevrozing moet dus gericht zijn op corporaties, net als de compensatie, en/of er kan een aanvullende DAEB worden gesteld, een dienst van algemeen economisch belang. Deze twee richtingen moeten worden besproken met de Europese Commissie voordat je deze compensatieregeling kunt inrichten.

Je kunt ook nog een investeringsaftrek verduurzaming doen, zeg ik richting de heer Boomsma en de heer Boswijk; er staat hier "Boskamp", maar het is Boswijk. Ach, het is 1.00 uur 's nachts; wat zou het? Die kan maximaal 750 miljoen euro bedragen per jaar. Dus ja, daar kijk ik ook naar.

Dan heb ik nog een factsheet over hoe de verschillende huurverhogingen eruitzien voor de verschillende segmenten, maar daar heb ik in mijn inleiding al over verteld.

Voorzitter, daarmee ben ik gekomen tot een einde. Tot slot heb ik hier nog "Wonen voor mensen" liggen. Toen het gepresenteerd werd, heb ik het uiteraard meteen met belangstelling gelezen. Er wordt gevraagd hoe laat dat was. Laat ik niet al te persoonlijk worden, maar ik dank in ieder geval de fractie van D66, want een groot gedeelte van de voorstellen die D66 hierin doet, is gewoon mijn beleid. Ik voel me dus gigantisch gesteund door de fractie van D66. Daar waar zaken nieuw zijn, komen we daarover te spreken in het kader van de Wet regie. Ik zie dus vast nog amendementen verschijnen en er zijn nog een aantal andere zaken waarvan ik niet zo blij word, maar daar is dit het moment niet voor.

Voorzitter, ik dank u.

De heer **Boswijk** (CDA):

Het is toch mooi om 1.03 uur 's nachts te horen dat er overeenkomsten zijn tussen D66 en BBB. Ik had een vraag gesteld in mijn allereerste interruptie: heeft de minister een juridische toets laten uitvoeren naar aanleiding van de deal die 's nachts gemaakt is? Is daar door het ministerie ook juridisch naar gekeken? Zo ja, kan de minister dat dan delen door de Kamer? Zo nee, is het dan niet erg onnauwkeurig om dat niet te doen?

Minister **Keijzer**:

De Voorjaarsnota is naar de Raad van State gestuurd, en van de Raad van State komt dus ook een advies terug over de Voorjaarsnota. De huurbevrozing is daar een onderdeel van. Als de vraag is of er extern juridisch advies is gevraagd, is mijn antwoord: voor zover ik weet niet, maar ik ga dat direct even navragen. Ik denk het haast niet, want daarvoor zat het allemaal veel te dicht op elkaar, maar tegelijkertijd is het geen rocketscience.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer Boswijk.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik bedoel het iets specifiek. De vraag was eigenlijk de volgende. Over de maatregelen, waaronder de huurbevrozing, is al vaker gesproken. Is daar binnen het ministerie een juridische toets op geweest — dus niet extern, maar binnen het ministerie — met informatie die deze coalitiepartijen hadden kunnen hebben als ze hiermee bezig waren geweest? Was er dus al informatie binnen het ministerie die

luidde: dit is juridisch niet handig? Zo ja, zou dat advies ook met deze Kamer kunnen worden gedeeld?

Minister **Keijzer**:

U overvraagt mij op dit moment. Ik ga het dus direct even vragen. We hebben nog een tweede termijn, denk ik zomaar.

De **voorzitter**:

Die is niet verplicht, maar ...

Minister **Keijzer**:

Die is zeker niet verplicht. O, o, o, wat doe ik nou. Maar ik hoorde dat er moties aangekondigd werden.

De **voorzitter**:

Ik vermoed dat die tweede termijn eraan komt.

Minister **Keijzer**:

Ik vermoed van wel. Ik ga het gewoon even navragen, maar gezien de snelheid waarmee dit gegaan is, van woensdagochtend om een uur of elf tot de ministerraad op donderdagochtend, denk ik van niet. En u weet hoe het zit met ambtelijke stukken: daarover zijn afspraken gemaakt en daar wijk ik niet van af.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Mijn vraag sluit hierop aan. Toen we vorige week de Voorjaarsnota kregen, heb ik heel veel beslismemo's gekregen van Financiën, maar nu lijkt de suggestie te zijn dat er ook beslismemo's bestaan van het ministerie van Volkshuisvesting, maar dat we die pas later krijgen. Dus ...

Minister **Keijzer**:

Nee, dat is niet zo. Als u ... Sorry.

De **voorzitter**:

De heer Stultiens maakt zijn interruptie even af.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Als die stukken er zouden zijn, had ik verwacht dat ze afgelopen donderdag al bij de Kamer hadden gelegen. Of is de bewering dat er geen ambtelijke adviezen zijn geleverd op deze huurbevriezing?

Minister **Keijzer**:

Nou begrijp ik de vraag. Nee, de stukken, de ambtelijke adviezen die opgevraagd worden bij dit soort besluitvormingsprocessen, zijn door het ministerie van Financiën gestuurd. Als daar stukken bij zaten van VRO, zijn die ook toegestuurd. Maar ik begreep deze vraag anders, namelijk als: is er binnen het ministerie tussen woensdagochtend 11.00 uur en de besluitvorming in de ministerraad nog een extern advies geweest? Voor zover ik weet niet. En over memo's aan mij zijn er afspraken gemaakt met de Kamer, waar ik niet van ga afwijken.

De heer **Boswijk** (CDA):

Een puntje van orde, voorzitter.

De **voorzitter**:

Maar de minister komt er nog op terug in tweede termijn.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ja, maar ik heb het, denk ik, zonet in mijn inbreng wel vrij nauwkeurig gevraagd. Het is heel simpel. Is er een juridisch advies over het onderwerp huurbevriezing?

Minister **Keijzer**:

Volgens mij niet.

De heer **Boswijk** (CDA):

Het maakt mij niet uit of het op woensdag was of twee weken daarvoor. Het is een onderwerp dat al langer speelt, dus ik denk dat dit gewoon een hele legitieme vraag is. We gaan er morgen over stemmen. Als er intern advies is geweest over de huurbevriezingen, wil ik dat gewoon graag zien.

De **voorzitter**:

Daar komt de minister in de tweede termijn op terug.

Minister **Keijzer**:

Dit luistert wel even nauw, realiseer ik mij nu. Richting de heer Stultiens zeg ik: alles wat is opgevraagd binnen het proces van de Voorjaarsnota is door het ministerie van Financiën gestuurd. Er zijn daarbij dus geen andere stukken.

Dan over de vraag of er memo's aan mij gericht zijn. Daar zijn afspraken over. Die worden gewoon niet gedeeld, omdat je anders in situaties terechtkomt waarin ambtenaren het niet meer durven om adviezen aan bewindspersonen op te schrijven.

Even in zijn algemeenheid: de Voorjaarsnota is naar de Raad van State gestuurd. U heeft ook al in het wetsvoorstel kunnen lezen hoe de Raad van State heeft gekeken naar de huurbevriezing. Daar staan flink wat juridische kanttekeningen bij.

De **voorzitter**:

Daar laten we het nu bij. Als u daarop door wilt gaan, moet u dat maar in uw tweede termijn doen. Het klopt dat er afspraken zijn. Als de besluitvorming is voltooid, worden alle relevante documenten meegestuurd. Bij andere trajecten is de afspraak: als er adviezen zijn die niet gekoppeld zijn aan besluitvorming, dan krijgen we die in principe niet. U vraagt heel breed of dat soort stukken er zijn. De heer Boswijk kan daar eventueel in de tweede termijn op doorgaan.

Minister **Keijzer**:

Ik was klaar.

De **voorzitter**:

Dank voor uw antwoord in de eerste termijn.

Minister **Keijzer**:

Dank u.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat we gelijk doorgaan naar de tweede termijn van de zijde van de

Kamer. Als eerste kijk ik weer naar mevrouw Beckerman, die een tweede termijn gaat uitspreken namens de fractie van de Socialistische Partij. Gaat uw gang.

Termijn inbreng

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Zo, voorzitter, ik heb vijf minuten. Nee, ik zal het kort houden. Wij hebben al uitgesproken dat wij de wet-De Hoop zullen steunen.

Voorzitter. In dit debat gebeurde een aantal opmerkelijke dingen. Een daarvan was dat voor ongeveer 20%, oftewel voor een op de vijf sociale huurders, de door de coalitie afgesproken huurbevriezing alsnog onduidelijk is. En dan is "onduidelijk" zwak uitgedrukt. Voor sociale huurders die wonen in een woning van een private verhuurder zijn geen afspraken gemaakt. Ik vind dat heel onwenselijk. Er is namelijk met heel veel bombarie een huurbevriezing aangekondigd aan deze huurders. Daarom heb ik een motie die simpelweg zegt: houd je aan de uitspraak die je hebt gedaan, of dat nou op X is of zelfs letterlijk in de suppletoire begroting. De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de coalitie heeft besloten om de huren voor twee jaar te bevriezen;

constaterende dat er onduidelijkheid over is ontstaan of dit voor alle sociale huurders geldt, inclusief sociale huurders bij particuliere verhuurders;

constaterende dat haast is geboden gelet op de wettelijke verplichting om voor 1 mei duidelijkheid te geven over de voorgenomen huuraanpassingen;

verzoekt de regering alle sociale huren te bevriezen per 1 juli,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 10 (36698).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede motie gaat over een andere afspraak in dat Voorjaarsnota-akkoord, de aanpassing van de Wet betaalbare huur. Vorige week was er nog heel duidelijk een meerderheid in deze Kamer voor het idee om dat niet te doen. Ik hoop dat die nog steeds bestaat. Daarom heb ik een hele simpele tweede motie. Sommige mensen van coalitiefracties kunnen misschien hun eigen woorden erin herkennen.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onnodig en onwenselijk is de Wet betaalbare huur, die nog geen jaar van kracht is, te wijzigen;

voorts overwegende dat het onverstandig is om nog hogere huren toe te staan en aanpassing van de Wet betaalbare huur niet de manier is om de druk op de middenhuur te verlichten;

verzoekt de regering de Wet betaalbare huur niet te wijzigen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Stultiens.

Zij krijgt nr. 11 (36698).

Een vraag van de heer Stultiens.

De heer **Stultiens** (GroenLinks-PvdA):

Ik had ongeveer dezelfde motie. Zou ik deze mogen meetekenen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Uiteraard. Dat komt goed. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank. Dan gaan we luisteren naar de heer Grinwis. De heer Grinwis spreekt namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Dank allereerst aan de initiatiefnemer, de heer De Hoop, voor zijn vakkundige toelichting. Ook al heb ik hem niet geïnterrupteerd, ik heb wel genoten van hoe kwalitatief hoogwaardig en bevlogen hij zijn verhaal heeft gehouden. Ook dank aan de minister. Dat was een heel helder verhaal. Ik vrees de consequenties van de huurbevriezing en denk dat hierover het laatste woord nog niet is gezegd.

Laat ik overgaan tot de volgende moties, drie in getal. De eerste gaat toch nog even over het onafhankelijk in beeld brengen van de impact, omdat met het antwoord van de minister er toch ook weer gelijk reacties kwamen als "ja, maar dat zit net iets anders met de getallen". Hoe dan ook, laat het maar op tafel komen.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelezen de afspraken van de Woontop, de Nationale Prestatieafspraken én de Voorjaarsnota;

verzoekt de regering de impact van de ingrepen in de Voorjaarsnota voor de uitvoering van de Woontopafspraken en de Nationale Prestatieafspraken met spoed onafhankelijk in kaart te laten brengen, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vijlbrief, Flach, Boswijk en Dassen.

Zij krijgt nr. 12 (36698).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan, in vervolg hierop, de tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelezen de afspraken van de Woontop, de Nationale Prestatieafspraken én de Voorjaarsnota;

spreekt uit dat het Rijk zich moet houden aan afspraken die het heeft gemaakt en ondertekend;

verzoekt de regering alles in het werk te stellen om de doelen van de Woontop en de Nationale Prestatieafspraken om te voorzien in voldoende betaalbare en goed geïsoleerde woningen overeind te houden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vijlbrief, Flach, Boswijk en Dassen.

Zij krijgt nr. 13 (36698).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

En ten slotte een motie die een alternatieve mogelijkheid biedt, een derde weg, die volgens mij en veel indieners verstandiger is dan de huurbevriezing waarvoor is gekozen. Die motie luidt als volgt.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huurders van sociale huurwoningen in 2025 geconfronteerd zouden worden met een huurstijging van 4,5% en in 2026 naar verwachting met 3,5%;

overwegende dat de in de Voorjaarsnota voorgestelde huurbevriezing een ongerichte maatregel is die alle huurders in sociale huurwoningen een voordeel biedt en niet alleen de huurders met een lager inkomen;

overwegende dat deze huurbevriezing desastreuze gevolgen heeft voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties ten behoeve van de bouw van nieuwe betaalbare woningen en de isolatie en renovatie van bestaande woningen;

verzoekt de regering de voorgenomen huurbevriezing te heroverwegen en als alternatief een "slimme huurbevriezing" te overwegen, te weten een zodanige verhoging van de huurtoeslag dat huurders die recht hebben op een huurtoeslag volledig worden gecompenseerd, en daarvoor onder andere dekking te zoeken in de

incidentele verhoging van de huurtoeslag en de middelen om corporaties te compenseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vijlbrief, Boswijk en Dassen.

Zij krijgt nr. 14 (36698).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ten slotte nog een vraag aan de minister. De minister zei dat het niet duidelijk is hoe de afspraken in de Voorjaarsnota moeten worden geïnterpreteerd: inclusief of exclusief private verhuurders van sociaal verhuurde woningen, inclusief of exclusief een inkomensafhankelijke huurverhoging. Waarop is dan de som van het ministerie van Financiën in de Voorjaarsnota gebaseerd van de besparing op de huurtoeslag van structureel €492 miljoen? Daaronder zit de aanname dat het alle huurtoeslagontvangers betreft, dan wel de aanname dat het alleen de huurtoeslagontvangers betreft die in sociale huurwoningen wonen. Het lijkt mij dat het ministerie van Financiën dat overzicht niet heeft en dat het dus over alle huurtoeslagontvangers gaat. Ik ben heel benieuwd waarop de aanname van die structurele besparing van €492 op de huurtoeslag is gebaseerd.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Boswijk, die het woord voert namens de CDA-fractie.

De heer **Boswijk** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan collega De Hoop voor al het werk dat hij verricht heeft, samen met zijn ondersteuning, en voor de antwoorden die hij ons heeft gegeven. Dank ook aan de minister voor haar antwoorden en de duidelijkheid die zij gepoogd heeft te geven over de Voorjaarsnota. Helaas zijn we daar alleen maar meer verontrust over geworden. Nogmaals dus het verzoek om, als er een interne juridische toets is gedaan op de huurbevriezing, die te delen met de Kamer. Dat zou fijn zijn. Dat zou de besluitvorming alleen maar ten goede komen. Ik doe dus nog een laatste appel op de minister.

Eén motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er heel wat ouderen zijn die graag in één woning zouden willen wonen;

overwegende dat dit niet alleen zou bijdragen aan liefde, betrokkenheid en zorgzaamheid voor elkaar, maar ook vrijvallende woonruimte zou kunnen opleveren voor bijvoorbeeld jonge gezinnen die een (t)huis zoeken;

overwegende dat in het verleden de kostendelersnorm is afgeschaft voor jongeren tot 27 jaar, om dakloosheid onder jongeren te bestrijden;

constaterende dat bij het in kaart brengen van de voordelen en de baten van het afschaffen van de kostendelersnorm voor familieleden bleek dat er niet genoeg kwantitatieve gegevens voorhanden waren;

verzoekt het kabinet een kwalitatieve verkenning uit te (laten) voeren naar hoeveel woonruimte het over de loop der jaren zou kunnen opleveren als de kostendelersnorm voor ouderen die willen samenwonen zou worden afgeschaft,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Boswijk.

Zij krijgt nr. 15 (36698).

De heer Boswijk (CDA):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Stultiens, die spreekt namens de fractie van GroenLinks-PvdA in zijn tweede termijn.

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Ik zal het kort houden.

Ik begin met een dankwoord aan de initiatiefnemer en zijn ondersteuning voor het wetsvoorstel. Ik heb al verklapt hoe we gaan stemmen, en dat is onveranderd gebleven. Ik zie dat de minister daarover teleurgesteld is!

Ik deel het punt van mevrouw Beckerman dat het na zo'n debat best wel gek is dat we eigenlijk nog minder wijs zijn over wat er is afgesproken. Het is bijvoorbeeld nog steeds onduidelijk of een vijfde van de sociale huur wel of niet te maken krijgt met een huurbevriezing. Ik hoop dus dat daar snel meer duidelijkheid over komt.

Ik haak wel een beetje aan bij het punt van collega Boswijk over die ambtelijke adviezen. De minister zegt terecht: als er stukken zijn die leiden tot besluitvorming, dan gaan die normaal gesproken naar de Kamer. Dat is staand beleid. We hebben nu heel veel adviezen gehad van Financiën, maar geen enkel advies van VRO. Dat vind ik onbevredigend. Om als Kamer een goed beeld te krijgen, wil je weten wat er op alle ministeries geadviseerd wordt. Dus nog graag een reactie van de minister op dat punt.

Tot slot één motie. Ik dien die in omdat meerdere partijen hier vandaag zeiden dat de investeringscapaciteit echt cruciaal, en zelfs een rode lijn is.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering heeft aangekondigd de huren van sociale huurwoningen te bevriezen in 2025 en 2026;

overwegende dat structurele compensatie van groot belang is om de investeringscapaciteit van woningcorporaties overeind te houden;

overwegende dat de huurbevriezing er niet toe moet leiden dat er substantieel minder nieuwe woningen worden gebouwd;

verzoekt de regering om bij de uitwerking van de huurbevriezing te waarborgen dat de investeringscapaciteit van corporaties volledig overeind blijft,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Stultiens.

Zij krijgt nr. 16 (36698).

De heer Stultiens (GroenLinks-PvdA):

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Vijlbrief, die zijn tweede termijn namens D66 uitspreekt. Gaat uw gang, meneer Vijlbrief.

De heer Vijlbrief (D66):

Voorzitter, ik heb de vijftien uur vergaderen gehaald vandaag. Dus als ik niet meer zo samenhangend formuleer, dan ligt dat niet aan uw gehoor, maar aan mij.

Ik wil allereerst de heer De Hoop en minister Keijzer danken voor hun antwoorden.

Mijn politieke duiding van vandaag is een heldere: er is in die wilde nacht, zoals die inmiddels wordt genoemd, een afspraak gemaakt. Ik weet niet of iedereen zich toen heeft gerealiseerd wat daar gebeurde, maar ik weet wel dat er één winnaar was in die wilde nacht. Dat is de fractieleider van de PVV, want hij heeft gekregen wat hij wilde, een huurbevriezing. En de partijen die daar ooit tegen waren, zijn daarmee akkoord gegaan. Wie degenen zijn die daarvan de dupe zijn, is ook duidelijk. Dat zijn de mensen die een huurhuis zoeken. Dat is de consequentie van wat er daar gebeurde. Het is goed dat Nederland dat een keer heel duidelijk hoort.

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank. De laatste spreker in de tweede termijn is de heer El Abassi. Hij gaat het woord voeren namens de fractie van DENK. Gaat uw gang, meneer El Abassi.

De heer El Abassi (DENK):

Voorzitter, dank. Ik heb een viertal moties. Allereerst hoorde ik dat de minister het bij huurbevriezing vooral had over hoe het niet kan. Ik zou eigenlijk vooral willen bekijken hoe het wél kan. Daaruit vloeit mijn eerste motie voort.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een tijdelijke huurbevriezing noodzakelijk is om huurders in 2025 te beschermen tegen exorbitante lasten;

overwegende dat tijdelijke beperkingen op huurverhogingen binnen de kaders van het Europees en nationaal eigendomsrecht vallen, mits proportioneel en goed onderbouwd;

verzoekt de regering om de juridische houdbaarheid van tijdelijke huurregulering actief te verdedigen en vast te leggen in toekomstige wetgeving,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 17 (36698).

De heer **El Abassi** (DENK):

Dan mijn tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders steeds vaker te maken hebben met hoge woonquotes en een beperkte rechtspositie tegenover particuliere beleggers;

overwegende dat wonen een grondrecht is en geen verdienmodel;

verzoekt de regering om concrete voorstellen te doen die het publieke karakter van volkshuisvesting versterken, waaronder een grotere rol voor woningcorporaties, publieke grondontwikkeling en huurprijsregulering,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 18 (36698).

De heer **El Abassi** (DENK):

Dan de derde motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering de huurprijzen in de sociale sector met 20% te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 19 (36698).

De heer **El Abassi** (DENK):

En ik ben vooral benieuwd naar hoe dat mogelijk is; vandaar mijn laatste motie.
De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel huurders in de sociale sector moeite hebben om hun woonlasten te dragen;

overwegende dat slechts een huurbevriezing niet voldoende is en dat een huurverlaging van 20% een substantiële verlichting kan bieden;

verzoekt de regering te onderzoeken wat nodig is om de huurprijzen in de sociale sector met 20% te verlagen, en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 20 (36698).

De heer **El Abassi** (DENK):

Dank u wel. Dat was het.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Dit was de tweede termijn van de zijde van de Kamer. We gaan even schorsen. Er zijn elf moties ingediend en er zijn nog wat vragen aan de minister gesteld. We schorsen nog een kwartier. Dan krijgen we in de tweede termijn nog antwoord van de initiatiefnemer en de minister. We zijn geschorst.

De vergadering wordt van 1.24 uur tot 1.34 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering. Inmiddels zijn we voorbij 1.30 uur. We zijn toe aan de tweede termijn in dit debat. Ik wil toch wel eerst de initiatiefnemer de kans geven om te reageren. Daarna is het woord aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Ik voelde me al bezwaard om bij een initiatiefwetsvoorstel alle moties te krijgen, dus ik ben heel blij dat u ingrijpt, voorzitter. Het gaat hier namelijk natuurlijk over het initiatiefwetsvoorstel van de heer De Hoop.

De **voorzitter**:

Het woord is aan hem.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Om te beginnen met de moties: die zien toch allemaal vooral op de plannen van het kabinet met betrekking tot de Voorjaarsnota en niet zozeer op mijn

wetsvoorstel. Daarmee acht ik het ook niet nodig dat ikzelf de appreciaties geef van die moties.

Ik zou nog wel het volgende willen zeggen. Allereerst wederom dank voor de inbreng van eenieder. Ik wil ook een aantal dingen vaststellen. Mijn wetsvoorstel was glashelder. Wij waren duidelijk: wij willen alle huren bevriezen. Wij hebben heel helder gesteld: wij willen de woningbouwcorporaties volledig compenseren door de vpb af te schaffen. Ik heb vanuit de Kamer van verschillende partijen gehoord dat men geen draagvlak ziet voor de particuliere verhuur en de middenhuur. Daar leg ik mij bij neer. Ik heb ook gehoord dat daarmee ook geen steun is voor mijn voorstel, omdat partijen wat betreft de dekking voor de sociale huur zeggen: die komt zo bij het bedrijfsleven te liggen; dat kan ik niet steunen.

Ik wil wel het volgende markeren. Het kabinet heeft nog steeds niet duidelijk voor wie die huurbevriezing allemaal geldt, hoe die compensatie geregeld gaat worden en wat de consequenties zijn voor de woningbouw. Bij mijn wetsvoorstel was dat wel zo, zeker voor de sociale huur. We hebben daar een volledige compensatie voor geregeld via de vpb. Het had eenieder in de Kamer vrijgestaan om daar een andere dekking op te amenderen. Het had eenieder in de Kamer vrijgestaan om te kijken wat we dan bijvoorbeeld alleen voor de sociale huur zouden kunnen doen. Dat is niet gebeurd. Ik wil eraan memoreren dat wij ons hiermee vandaag neerleggen bij het feit dat een huurbevriezing is geregeld met onvoldoende compensatie en dat we niet weten voor wie die allemaal geldt. Ik vind dat teleurstellend. Mijn fractie gaat zich daar niet bij neerleggen en gaat zich er de komende tijd te allen tijde voor inzetten dat de woningbouw overeind blijft, dat we corporaties helpen en dat we in de tussentijd altijd oog hebben voor de huurbescherming van huurders.

Tot zover, voorzitter. Nogmaals dank voor dit mooie debat.

De voorzitter:

Hartelijk dank. Dan ga ik nu het woord geven aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Termijn antwoord

Minister Keijzer:

Dank, voorzitter. Er zijn twee vragen aan mij gesteld en elf moties ingediend. De vraag van de heer Grinwis was: waarop is de raming van de huurtoeslag gebaseerd in de Voorjaarsnota? Gezien het tijdstip is het voor mij nu niet te doen om daar antwoord op te geven. Hij vroeg naar het ministerie van Financiën. Uiteindelijk kom ik daarop terug in de wettelijke regeling die ik naar de Kamer ga sturen.

De fracties van het CDA en GroenLinks-PvdA vroegen mij naar ambtelijke adviezen. Zoals ik net al zei, zijn alle stukken die opgevraagd zijn vanaf de tafel van de Voorjaarsnota toegestuurd aan de Kamer. Er is geen vraag van de tafel aan VRO gesteld, dus daarom zat die er niet bij. En er is geen extern advies gevraagd. Voor ambtelijke stukken zijn er, zoals u zelf ook bevestigde, afspraken gemaakt met de Kamer, en daar houd ik mij uiteraard aan.

Dan heb ik elf moties. In haar motie op stuk nr. 10 vraagt mevrouw Beckerman alle sociale huren te bevroren. Met verwijzing naar het debat: deze motie is ontijdig. Ze komt te vroeg. Ik ga uitwerken wat de consequenties zijn en kom daar uiteindelijk bij u op terug in de wettelijke regeling die ik moet maken, waarbij compensatie natuurlijk een van de springende punten is.

Dan heb ik de motie-Beckerman op stuk nr. 11, waarin zij vraagt om de Wet betaalbare huur niet te wijzigen. Ik moet deze motie ontraden. Om te beginnen zijn daar afspraken over gemaakt in de Voorjaarsnota. Daarnaast heb ik zelf een brief aan de Kamer gestuurd waarin ook voorstellen van mij zitten om daarin wijzigingen aan te brengen. De reden die daarachter zit, is de verkoopgolf van middenhuurwoningen.

In de motie-Grinwis c.s. op stuk nr. 12 wordt aan mij gevraagd om onafhankelijk in kaart te laten brengen wat de impact is van de ingrepen in de Voorjaarsnota. ORTEC heeft daar voor ons naar gekeken. Ik heb die cijfers net hier opgesomd. Uiteraard wil ik die met de Kamer delen, maar ze zullen uiteindelijk ook meegestuurd worden met de wettelijke regeling. De vraag is eigenlijk: wil de heer Grinwis ze per kerende post of volstaat de opsomming die ik net gedaan heb en ziet hij het geheel tegemoet bij de wettelijke regeling die ik ga maken?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik zie het graag tegemoet. Is de minister dan bereid de motie dan maar over te nemen?

Minister **Keijzer**:

Als hieronder verstaan wordt de cijfers van ORTEC: ja.

De **voorzitter**:

Dan moet ik even checken of er fracties zijn die bezwaar hebben tegen het overnemen door de minister van de motie op stuk nr. 12 over de informatie. Geen bezwaren?

De motie-Grinwis c.s. (36698, nr. 12) is overgenomen.

Minister **Keijzer**:

Dan heb ik de motie-Grinwis c.s. op stuk nr. 13, waarin de regering gevraagd wordt alles in het werk te stellen om de doelen van de Woontop en de Nationale Prestatieafspraken om te voorzien in voldoende betaalbare en goed geïsoleerde woningen overeind te houden. Daar ben ik mee bezig. Dat is uiteraard een inspanningsverplichting, want zo lees ik deze motie ook. Daarmee kan ik deze motie oordeel Kamer geven.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 14 waarin de heer Grinwis vraagt om een huurtoeslag in plaats van een huurbevrozing. Ontraden. In strijd met de Voorjaarsnota.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 15 waarin de heer Boswijk aan mij vraagt om in kaart te brengen wat de gevolgen voor de woonruimte zijn bij het afschaffen van de kostendelersnorm voor ouderen die willen samenwonen. Deze motie is overbodig. Ik ben op dit moment met een onderzoek bezig naar de kostendelersnorm in de

Participatiewet. Tegelijkertijd loopt er vanuit SZW een maatschappelijke kosten-batenanalyse van de effecten van de samenwoonkorting in de AOW. Ik verwacht de resultaten over de samenwoonkorting voor de zomer naar de Kamer te sturen. Het onderzoek naar de kostendelersnorm in de Participatiewet zal in het eerste kwartaal van '26 naar uw Kamer worden gezonden. Maar ik snap wel heel erg goed het belang dat hierachter zit. Desalniettemin is zij overbodig.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 16 van de heer Stultiens: waarborgen dat de investeringscapaciteit overeind blijft. Ik ga mijn best doen, maar ik kan u hier geen waarborgen geven. En ik had gewild dat de fractie van GroenLinks-PvdA op dezelfde manier zou zijn omgegaan met de institutionele beleggers in het eigen wetvoorstel, maar dat volledig terzijde. Ik ontraad deze motie.

Dan heb ik de motie op stuk nr. ...

De voorzitter:
Op stuk nr. 17.

Minister Keijzer:
Ja, op stuk nr. 17, want dit was die op stuk nr. 16. De motie van de heer El Abassi over de juridische houdbaarheid. Ja, dit is eigenlijk wel een heel bijzondere motie, want wat hier eigenlijk instaat, als ik 'm goed begrijp — dat is deze motie — is dat de heer El Abassi wil dat in wetgeving opgenomen wordt dat er altijd een tijdelijke huurbevriezing kan zijn. Dat kan niet, want dan is het mogelijk dat je altijd ingrijpt in eigendomsrecht van degene die verhuurt. Daarmee ontraad ik deze motie.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 18.

De voorzitter:
Een ogenblik. De heer El Abassi op de motie op stuk nr. 17.

De heer El Abassi (DENK):
Ik weet niet waar de minister "altijd" uit haalt. Ik lees namelijk: "verzoekt de regering om de juridische houdbaarheid van tijdelijke huurregulering actief te verdedigen en vast te leggen in toekomstige wetgeving". Dat is iets anders dan dat ik het altijd wil.

Minister Keijzer:
Maar dan snap ik niet wat de heer El Abassi wil.

De heer El Abassi (DENK):
De motie roept op om het actief te verdedigen, in de zin van er op een positieve manier naar kijken. Dat heb ik ook aangegeven bij het indienen van de motie. Ik hoorde de minister aangeven dat het eigendomsrecht belangrijk is en dat het initiatiefvoorstel van de heer De Hoop aan de late kant is ingediend. Ik zou eigenlijk een andere blik willen hebben vanuit het kabinet, namelijk hoe het wel mogelijk is. Dus niet wachten op een initiatiefwetsvoorstel dat van een van de Kamerleden moet komen, maar dat het kabinet daar gewoon actiever in is. Daar roept de motie toe op.

Minister Keijzer:
Ik ben eigenlijk echt ... Weet u, ik vind het best heel erg ingewikkeld. Het mag altijd. Maar er ligt hier een initiatiefwetsvoorstel en we hebben eigenlijk het grootste deel van de tijd besteed aan een besluit van het kabinet. Dat mag. Daar gaat u over. Maar

als de heer El Abassi dan vervolgens tegen mij zegt dat ik, omdat hij dat wil, blijkbaar in zijn perceptie iets anders moet vinden dan dat ik altijd heb gevonden, is dat sowieso ingewikkeld. Daarbij hebben wij gewoon te maken met de besluitvorming van de vier fractievoorzitters. Dat is ook een feit. Ik begrijp dus echt niet wat de heer El Abassi hiermee wil als niet bedoeld is dat in wetgeving opgenomen moet worden dat er altijd een tijdelijke huurbevriezing mogelijk moet kunnen zijn. Daarvan heb ik gezegd "ontraden". Anders is het ook "ontraden", want ik weet niet wat hij wil.

De voorzitter:

Dan de motie op stuk nr. 18.

Minister Keijzer:

Dan heb ik de motie op stuk nr. 18 over concrete voorstellen om het publieke karakter van de volkshuisvesting te versterken, waaronder een grote rol voor woningcorporaties, publieke grondontwikkeling en huurprijsregulering. Ik begrijp dus dat de heer El Abassi wil dat de regering concrete voorstellen doet om de volkshuisvesting te versterken. Ik sta zo'n beetje elke maand in uw Kamer om te spreken over voorstellen van de regering om de volkshuisvesting te versterken. Dat doe ik dus. Maar een grotere rol van woningcorporaties, publieke grondontwikkeling en huurprijsregulering zijn daar sowieso ook altijd al onderdeel van. We komen namelijk te spreken over de Wet regie. Daarin is opgenomen dat we 30% sociaal willen in woningbouwregio's. Dat is een taak van woningcorporaties. Dan komen we na het meireces te spreken over een planbatenheffing of een ander stelsel. Over huurprijsregulering hebben we het vandaag gehad. Deze motie is als ik 'm zo interpreteer overbodig.

De motie op stuk nr. 19 heeft geen dekking en daarom ontraad ik 'm.

Dat geldt eigenlijk ook voor de motie op stuk nr. 20: ontraden.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Hartelijk dank.

Minister Keijzer:

Het was mij een genoegen om hier te mogen zijn samen met de heer De Hoop en zijn ondersteuning. We waren het weliswaar niet eens, maar het is altijd mooi om te zien hoe de Kamer gebruikmaakt van dit initiatiefrecht.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Daar sluit ik me van harte bij aan. Veel dank aan de initiatiefnemer en zijn ondersteuning, aan de minister en haar ondersteuning, aan de leden en hun ondersteuning, en aan de ondersteuning van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik meld even dat we morgen gaan stemmen over de wet en de ingediende moties. Dat zal plaatsvinden na de lunchpauze. Dan hebben we ook nog een stemming over

de moties ingediend bij de Defensieraad. En voor vandaag ... Nee, vandaag gaan we verder. Maar voor dit moment sluit ik de vergadering, om later op de dag de vergadering weer te openen. We zijn gesloten. Een goede reis en nachtrust toegewenst.