

27926 Huurbeleid

32847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 397

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT
Vastgesteld 16 juni 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 21 mei 2025 overleg gevoerd met mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over:

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 mei 2025 inzake reactie op verzoek openbaarmaking van stukken die ten grondslag liggen aan de besluitvorming over de huurbevriezing voor 2025 en 2026 die in de Voorjaarsnota is afgesproken (Kamerstuk 27926, nr. 394);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 april 2025 inzake voortgang ouderenhuisvesting (Kamerstuk 29389, nr. 151);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 15 mei 2025 inzake reactie op zienswijze Autoriteit woningcorporaties inzake huurbevriezing (Kamerstuk 27926, nr. 392);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 april 2025 inzake evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen (Kamerstuk 36281, nr. 29);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 april 2025 inzake kernpublicatie van het WoonOnderzoek Nederland 2024 en rapport Betaalbare huren volgens de Nibudmethode (Kamerstuk 32847, nr. 1321);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 9 april 2025 inzake onderzoeken mogelijkheden huurregister (Kamerstuk 27926, nr. 391);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 februari 2025 inzake beleidsreactie Staat van de corporatiesector 2025 (Kamerstuk 29453, nr. 576);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 januari 2025 inzake voortgang van de wijziging van het Kadasterbesluit in aansluiting op de internetconsultatie (preventieve maatregelen tegen doxing) (Kamerstuk 32761, nr. 312);

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 januari 2025 inzake evaluatieonderzoek ADR naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van de accreditatieverlening door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) (Kamerstuk 29453, nr. 575).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De griffier van de commissie,
De Vos

Voorzitter: Postma

Griffier: Morrin

Aanwezig zijn dertien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Eerdmans, El Abassi, Flach, Grinwis, Peter de Groot, De Hoop, Mooiman, Postma, Vedder, Vijlbrief, Welzijn en Wijen-Nass,

en mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president.

Aanvang 13.34 uur.

De voorzitter:

Een hele goede middag. Wij zijn hier bij elkaar voor de vergadering van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Wij hebben de staat van de volkshuisvesting op de agenda staan. Ik heet de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van harte welkom. Er zijn vandaag flink wat Kamerleden aanwezig. Ik wil ze allemaal even aan u voorstellen: mevrouw Beckerman van de SP, de heer Mooiman van de PVV, de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, de heer Flach van de SGP, de heer Vijlbrief van D66, mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract, de heer Eerdmans van JA21, mevrouw Vedder van het CDA, de heer Grinwis van de ChristenUnie, de heer Peter de Groot van de VVD en mevrouw Wijen-Nass van de BBB. Ik heet u allemaal van harte welkom.

Voor dit debat staat vier uur gepland. Ik heb even gerekend. U heeft per persoon vijf minuten voor uw inbreng. Dat leidt al tot 55 minuten spreektijd. Ik ga ervan uit dat jullie ook graag met elkaar in debat gaan, maar om iedereen dezelfde gelegenheid te geven om te debatteren, wil ik graag voorstellen dat we drie interrupties hanteren in de eerste termijn, zodat we ook nog tijd hebben voor een termijn met de minister. Ik wil jullie ook vragen om de interrupties en de antwoorden kort en krachtig te houden. Anders gaan we echt heel erg uit de tijd lopen.

Ik zie allereerst dat de heer De Hoop iets wil zeggen. De heer Grinwis had ik ook gezien en volgens mij ook mevrouw Beckerman. Klopt dat? Oké. De heer De Hoop.

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

Voorzitter, ik begrijp het, maar ik zou er toch wel minimaal vier willen. Als je een interruptie pleegt, wil je wel een vervolgvraag kunnen stellen. Dan hebben we er twee in tweeën. Dat lijkt me toch wel het minimale voor een goed debat.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. We weten allemaal wat er de facto op de agenda staat. Uiteindelijk is niet de minister primair verantwoordelijk voor de huurbevriezing; dat zijn de coalitiefracties. Ik wil echt minimaal het dubbele aantal interrupties. Zes is echt het minimumaantal om een goed debat te voeren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik ben het eens met de heer De Hoop en de heer Grinwis. Ik denk dat het goed is om in ieder geval uit te gaan van vier interrupties. Dat is toch wel het minimale.

De **voorzitter**:

Ik kijk even rond of anderen willen reageren. De heer De Groot.

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

Gezien de lengte van het debat denk ik dat vier interrupties het maximale is. Ik denk dat we met elkaar goed de ruimte moeten hebben, maar anders moeten we iets gaan zeggen over de lengte van de debatten.

De **voorzitter**:

Goed. Dank u wel. De heer Eerdmans heeft aangegeven dat hij even moet gaan stemmen. De stemmingsbel gaat nu, dus hij gaat even naar de plenaire zaal, maar hij zal daarna met gezwinde spoed weer terugkomen. Ik stel dan voor om het aantal interrupties op vier te houden; dan hebben we er twee keer twee. Maar ik wil jullie hier wel bij vragen de interrupties kort te houden, dus binnen de 30 seconden graag. Dan kunnen we gaan beginnen. Ik wil mevrouw Beckerman als eerste het woord geven. Zij spreekt namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Wie moet de wooncrisis betalen? Dat is een vraag die we gek genoeg bijna niet stellen. Wie moet betalen voor het tekort aan betaalbare woningen? Wie moet betalen voor het verbeteren van slechte woningen? Dat we die vraag bijna niet stellen, komt doordat een aantal partijen ervan uitgaan dat huurders de wooncrisis moeten betalen: VVD, NSC, BBB, ChristenUnie, CDA en D66. Sterker nog, als je voorstelt dat de huurders een keertje niet de rekening krijgen, dan krijg je vaak, soms zelfs hooghartig, het antwoord dat je blijkbaar niet begrijpt, zoals de experts wel doen, dat huurbevriezing bouwbevriezing betekent. Ja, zo werkt het als je vastzit in de logica dat huurders jaar na jaar wel gaan lappen voor een wooncrisis die zij niet veroorzaakt hebben, maar wel moeten betalen. Die logica zit zo diep dat een andere mogelijkheid gewoon bijna niet in mensen opkomt. Maar het is een rare logica.

Ik heb een koophuis. Terecht komt er niet elk jaar iemand van de overheid langs die zegt: goedemiddag mevrouw, u krijgt een verhoging van 5% van uw hypotheek, want ja, er is een wooncrisis en er moet gebouwd worden. Maar tegen huurders zeggen we dat wel. Het is genoeg geweest. De huurbevriezing moet er komen. De nieuwbouw en de verbetering moeten door.

Laat ik beginnen met de huurbevriezing. Wat een puinhoop wordt het nu. Wat een giftige mix van politieke onwil en politieke onkunde. Wij waren blij toen Geert Wilders aankondigde dat er een huurbevriezing zou komen voor sociale huurders. Maar wat blijkt? De coalitie, de PVV, is 500.000 sociale huurders vergeten! Alle sociale huurders die huren bij een private verhuurder moeten de huurverhoging wél gaan betalen. Deze sociale huurders betalen al €81 per maand meer en dat wordt straks €140 per maand. Ook sociale huurders met een iets hoger inkomen die vaak geen kant op kunnen moeten weer betalen. Deze ongelijkheid is toch niet uit te leggen, vragen we onder andere aan de PVV. Gaat u deze fout rechtzetten? Het kan wel, hè. De huurbevriezing in 2021, die er kwam door een motie van de SP, gold voor alle sociale huurders.

Voorzitter. De nieuwbouw en het verbeteren van woningen moeten doorgaan. Dat kan als we de huurbevriezing eerlijk betalen, te beginnen met de afschaffing van de winstbelasting en de ATAD, die huurders nu moeten betalen. Ik moet zeggen, ik vind het enigszins pijnlijk. We zien nu terecht massaal verzet van corporaties tegen de greep uit de kas. Maar op het moment dat hun huurders een keer een klein financieel voordeeltje krijgen, zijn ze zó boos. De kranten, de talkshowtafels: alles wordt uit de kast getrokken. Maar waar was diezelfde woede toen de greep uit de kas werd gedaan en huurders winstbelasting en ATAD moesten betalen? Toen hoorden we alleen gesputter.

Voorzitter. Sociale huurders betalen al jarenlang. Eerst verhuurderheffing. Toen winstbelasting. Toen nog een belasting erbij die bedoeld is voor belastingontwijkende multinationals. En jaar na jaar huurverhoging op huurverhoging. Maar wat krijgen ze ervoor terug? Schimmels en ratten

rukken op in huurwoningen. Dat was vandaag de grote kop in NRC. En nee, dit komt niet door de huurbevriezing, dit is na al die recordhuurverhogingen die ze hebben betaald. Als je dan een keer vraagt of het een onsje minder kan, krijgen deze huurders ook nog eens te horen dat ze niet solidair zouden zijn, "want er wachten zo veel mensen op een huis". Dit moet stoppen. Er moet een goede compensatie komen voor de huurbevriezing.

Voorzitter. In de stukken die we gisterenavond kregen, zien we dat de aangekondigde magere compensatie alweer lager wordt, omdat het kabinet het extra geld dat ze kwijt zijn aan de huurtoeslag doordat de huurbevriezing voor een deel van de sociale huurders niet geldt, het deel dat bij private verhuurders hoort, in mindering brengt op het bedrag dat corporaties krijgen ter compensatie. Wat een geklungel! De tijd dringt. We hebben al in het voorjaar heel veel voorstellen gedaan voor huurbevriezing. We zeiden: zorg nou dat je op tijd bent, zodat je het goed kunt regelen.

Voorzitter. Huurders zitten nu in grote onzekerheid. Ze komen thuis, vinden op de mat een brief waarin staat dat er weer een huurverhoging komt. De huurbevriezing is onzeker. Of ze vallen er weer niet onder. Of ze staan al jaren op de wachtlijst en maken zich nu grote zorgen of er nog wel een woning voor hen gebouwd gaat worden. Dit wordt een politieke puinhoop.

Ik dacht dat ik nog tien seconden had.

De **voorzitter**:

Ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Gelukkig. Het lijkt nu alsof er maar twee keuzes zijn, wat de SP betreft twee domme opties: huurbevriezing zonder goede compensatie of een huurverhoging waardoor huurders de wooncrisis moeten betalen. De SP gaat voor de derde optie: huurbevriezing voor alle sociale huurders mét goede compensatie. Een wet is daarvoor niet nodig. Als je het voor alle sociale huurders regelt, kan het ook via een circulaire. Laat huurders en woningzoekenden niet de dupe worden van politieke onwil en politieke onkunde.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Voordat ik het woord aan de heer Grinwis geef, wil ik even de heer El Abassi welkom heten die is aangeschoven namens DENK. Meneer Grinwis heeft een interruptie voor mevrouw Beckerman.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Beckerman heeft een groot hart voor de volkshuisvesting, maar mijns inziens ook een slecht verhaal voor de volkshuisvesting. Maar daar gaat mijn interruptie niet over, mijn interruptie gaat over het volgende. Het wetsvoorstel voor de huurbevriezing zoals de minister dat nu naar de Kamer gaat sturen, voldoet niet aan de voorwaarden die de SP stelt. Er zit niet voldoende compensatie in. Er zit geen compensatie in. Stel dat de SP het niet succesvol geamendeerd krijgt, stemt ze dan voor of tegen het wetsvoorstel inzake de huurbevriezing van dit kabinet zoals dat op basis van de Voorjaarsnota nu wordt voorbereid c.q. is voorbereid?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Grinwis zei: een slecht verhaal. Daar wil ik natuurlijk toch wel even op reageren. Wij hebben waarschijnlijk allemaal belastingaangifte gedaan. Dat moet voor 1 mei. We hebben waarschijnlijk allemaal gezien -- velen van ons hebben een koopwoning -- dat wij extra geld krijgen dit jaar. Voor onszelf hebben we namelijk een hogere hypotheekrenteaftrek geregeld. Ik vond dat zo ontstellend wrang! Na vorig jaar een recordhuurverhoging zeggen we tegen hen: jij moet gaan betalen voor die wooncrisis. En wijzelf, de mensen met de hoogste inkomens, krijgen midden in een wooncrisis extra geld. Zo komen we niet uit de wooncrisis. Die wooncrisis is niet veroorzaakt door huurders en die moet niet betaald worden door huurders.

Voorzitter. Stem ik dan voor die wet? We hebben nog geen wet gezien. Wat we hebben gezien is politiek geklungel, politieke onkunde, slechte plannen, slecht doordachte plannen. Volgens mij gaan we vandaag en de komende dagen het gevecht aan om ervoor te zorgen dat er, wat de SP betreft, een goede huurbevriezing komt voor alle sociale huurders én een goede compensatie, zodat we eindelijk onszelf een weg uit die wooncrisis kunnen gaan bouwen. U kent mij. Ik ga dat gevecht graag aan. Ik geef niet op voordat het voorbij is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even rond. Er zijn verder geen interrupties, dus ik ga het woord geven aan de heer Mooiman, die zijn inbreng namens de PVV zal geven.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Ik zal allereerst een aantal onderwerpen met betrekking tot de agendapunten doorlopen, om vervolgens te eindigen bij de huren.

Allereerst wil ik het hebben over de grootschalige woningbouwprojecten ofwel doorbraaklocaties, die tijdens de Woontop zijn gepresenteerd. Het gaat in zijn totaliteit om bijna 75.000 nieuwe woningen op drie plekken in Nederland: Groot Merwede-Rijnenburg in Utrecht en Nieuwegein, Lissersbroek/Nieuw-Vennep-West en Bleizo-West in de gemeente Lansingerland, die samenwerkt met de gemeente Zoetermeer. Wij vragen ons af wat momenteel de status is van deze locaties en hoe het verdere proces omtrent de stimulering en toekenning van de middelen voor grootschalige locaties ook in de komende tijd vormgegeven wordt. Op de locatie Bleizo-West in Lansingerland en Zoetermeer kan bijvoorbeeld al snel worden begonnen, gelet op de grondeigendom, de voorbereiding en het gebrek aan stikstofgevoelige natuur in de omgeving. Graag een toelichting van de minister op de huidige stand van zaken.

Voorzitter. Een ander onderwerp waarvan we van de minister graag horen wat de status is, is het in het hoofdlijnenakkoord afgesproken verbod op de voorrang van statushouders op sociale huurwoningen. We weten dat de minister hiermee bezig is. In het vorige debat over de staat van de volkshuisvesting heeft hij ook aangegeven dit snel aan de Kamer te willen doen toekomen. Maar wanneer wordt het nu naar de Raad van State gestuurd? We gingen ervan uit dat dit al in april het geval zou zijn. En wanneer kunnen we dan zelf als Kamer ook dit wetsvoorstel verwachten?

Voorzitter. Recent lezen we in de media dat een Amsterdammer een sociale huurwoning bewoont, terwijl hij zelf twee koophuizen daadwerkelijk in bezit heeft en verhuurt. Wat ons betreft is het begrijpelijk dat woningcorporatie Ymere actie heeft ondernomen. Tegelijkertijd zijn er natuurlijk wel meer van dergelijke misstanden, bijvoorbeeld personen die vastgoed in het buitenland bezitten, maar hier in Nederland wel in een sociale huurwoning wonen of de praktijk van woningruilen en illegale onderverhuur door statushouders. Zo zijn er verschillende groepen op social media waarin dit aangeboden lijkt te worden. In hoeverre heeft de minister hier zicht op? Weet zij wat de schaal van dergelijke praktijken is?

Voorzitter. Een ander probleem voor de bouw en voor de volkshuisvesting is het oplopende tekort aan personeel in de bouwwereld. Zo blijkt uit recente cijfers van het EIB dat inmiddels 15% van de bouwers kampt met personeelstekorten en dat dit probleem in de toekomst alleen maar groter zal worden. We horen graag van de minister hoe zij kijkt naar deze problematiek en hoe zij eventueel een bijdrage kan leveren aan het verhelpen hiervan.

Voorzitter. Vervolgens willen we ook graag nog de makelaardij aanhalen. Dat hebben we nu een aantal keer gedaan, maar ik denk dat het nodig is om daarop door te gaan. Het professionaliseren en standaardiseren van deze sector is van belang. Wij hebben recent in een aantal debatten gesprekken gevoerd over het biedlogboek. We zijn blij dat meerdere partijen met ons vonden dat er meer nodig is, waarna ook een motie van ons op dit punt is aangenomen. Er liggen wel nog kansen om het proces en de sector te

versterken en te verbeteren, bijvoorbeeld middels een wettelijke beroepsstandaard voor de makelaardij. Daarin kunnen zaken worden opgenomen als een gedragscode, opleidingseisen en een meldpunt voor klachten. Naar mijn weten wordt dit ook in de sector gedragen, dus we horen graag hoe de minister hiernaar kijkt.

Voorzitter. Iets anders waar we ook graag aandacht voor zouden willen vragen, is de recente problematiek omtrent asbestsanering. We hebben erover nagedacht om dit bij het debat over de bouwregels in te brengen, maar we zien de laatste tijd steeds meer berichtgeving dat gemeenten tekortschieten, omdat er te weinig aandacht voor is en er soms ook te weinig gebruik wordt gemaakt van bestaande middelen. Welke mogelijkheden ziet de minister op dit gebied?

Voorzitter. Dan wil ik de minister nog vragen naar het juridisch kader dat zij uitwerkt om de permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken. Er zitten heel veel mensen in onzekerheid. Gelukkig wil de minister handhaving tegengaan, maar we zien nu nog te weinig voortgang.

Voorzitter. Tot slot de sociale huren, ondanks dat we enkele weken geleden natuurlijk ook tot diep in de nacht een debat hebben gevoerd hierover. Het spreekt voor zich dat de PVV hartstikke blij is met de huurbevriezing. We zorgen ervoor dat de huren in totaal met bijna 10% omlaaggaan. Mensen gaan er volgend jaar €325 op vooruit. Het jaar daarna gaan ze er €600 op vooruit. We zijn hartstikke blij dat de huurbevriezing er komt. Daar staan we achter en daar zullen we voor blijven knokken.

Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik heb al een aantal interrupties genoteerd. Volgens mij was mevrouw Beckerman eerst. Ik heb de heer De Hoop gezien. Ik zie de heer Flach. Ik zie de heer Eerdmans. Ik wil eerst het woord geven aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Zoals de heer Mooiman weet, is de SP ook groot voorstander van huurbevriezing, voor alle sociale huurders. Tijdens het vorige debat bleek uit uw beantwoording dat daar geen afspraken over waren gemaakt. Nu blijkt dat een op de vijf sociale huurders, een half miljoen sociale huurders, die huurbevriezing gewoon niet krijgt. Zij betalen nu gemiddeld €81 per maand meer. Dat wordt straks €140 per maand. Zoals u net zei, gaan sociale huurders er 10% op vooruit, maar deze groep niet. Bent u bereid om met ons samen te werken om alsnog te zorgen dat de huurbevriezing voor alle sociale huurders gaat gelden, precies zoals uw fractievoorzitter ook beloofd heeft?

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank voor de vraag. Zoals ik eigenlijk in het vorige debat ook al heb gezegd, zal die huurbevriezing wat ons betreft voor alle sociale huurders gelden. De minister is aan het kijken naar de afspraken waaraan u refereert, de detailafspraken, bijvoorbeeld over hoe dat technisch wordt uitgevoerd. We hebben vicepremier Agema afgelopen vrijdag na afloop van de ministerraad horen zeggen dat het huidige wetsvoorstel niet het eindresultaat is, dat het nog niet definitief is en dat de minister alles op alles gaat zetten om uit te zoeken hoe zij dat kan bewerkstelligen. Daar staan we natuurlijk gewoon achter.

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

In de laatste zin van de heer Mooiman hoorde ik dat hij trots is op de huurbevriezing. Ik denk dat hij daar helemaal niet zo trots op is, want het is niet voor niks dat hij daar maar één zinnetje aan heeft gewijd in zijn hele vijf minuten durende bijdrage. Dat snap ik ook, want hoe deze onderhandelingen zijn gegaan, is amateurisme ten top. Valse beloftes doen, een destructief voorstel indienen, even goede sier maken en daarna helemaal geen verantwoordelijkheid meer nemen voor de chaos die je gecreëerd hebt. Het is puur populisme. Het is de PVV ten voeten uit. Ik zou aan de heer Mooiman willen vragen: stel je voor dat deze huurbevriezing niet doorgaat -- die kans zit erin -- hoe gaat u dat dan weer aan mensen uitleggen? Dit is toch een nieuwe valse belofte en een gênante manier van politiek bedrijven?

De heer **Mooiman** (PVV):

Allereerst: de reden dat ik het aan het eind van mijn betoog heb gedaan, is natuurlijk ook omdat we hier enkele weken geleden nog tot ik geloof 3.00 uur 's nachts over gedebatteerd hebben. Sindsdien zijn er geen nieuwe feiten boven tafel gekomen. De minister is met een wetsvoorstel bezig. Dat gaan wij hier in de Kamer behandelen. Het lijkt me hartstikke goed om dat met elkaar te doen. Tegelijkertijd zijn er natuurlijk ook hartstikke veel andere belangrijke onderwerpen waarvan ik hoop dat collega's daar vandaag ook tijd aan spenderen. Die huurbevriezing gaat er gewoon komen. Dat is de hele reden waarom er nu al een wet is ingediend. De heer De Hoop heeft het over "goede sier maken". Wat een onzin. We hebben enkele weken geleden een initiatiefnota van de heer De Hoop behandeld waar totaal onrealistische voorstellen in stonden en waar vervolgens maar 36 Kamerleden voor hebben gestemd. Wij komen hier met een hartstikke mooi plan voor de huurders. Daar staan wij achter.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer De Hoop een vervolgvraag heeft.

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

De heer Mooiman weet dat ik voor een huurbevriezing ben, maar wel met volledige compensatie voor de woningbouwcorporaties. Het kan zijn dat u het niet eens bent met de dekking die ik had, maar ik heb vanaf december altijd gezegd dat wij een huurbevriezing willen met volledige compensatie. Daar zijn we glashelder over geweest. De PVV is de partij die dit erdoorheen geduwd heeft zonder compensatie. U weet donders goed dat u daarmee de hele huurbevriezing in gevaar heeft gebracht. U heeft ervoor gezorgd dat mogelijk 180.000 woningen niet gebouwd kunnen worden en meer dan een miljoen woningen niet verduurzaamd kunnen worden. Dat is de verantwoordelijkheid van de PVV. Ik vraag u echt: als u daadwerkelijk vindt dat die huurbevriezing er moet komen, bent u het dan met mij eens dat we ervoor moeten zorgen dat de winstbelasting van de woningbouwcorporaties dit jaar nog afgeschaft wordt? Want we weten allemaal dat de huurbevriezing op deze manier anders niet door zal gaan.

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter, sta mij toe om wat uitgebreider hierop te antwoorden. Ten eerste wil ik memoreren waarom we dit doen. We hebben vorig jaar al de hoogste huurstijging in 30 jaar gehad: 5,6% in de sociale sector. De armste huurders geven gemiddeld bijna 40% van hun inkomen uit aan woonlasten. Dat zijn 1,4 miljoen huishoudens. Wij hebben in ons verkiezingsprogramma opgenomen dat we de sociale huren willen verlagen. Dat is precies wat we doen. Wat een onzin dat wij geen compensatie zouden willen. Wij willen ook compensatie. Afgelopen vrijdag heeft de vicepremier bij de ministerraad ook aangegeven dat er naar compensatie voor corporaties gekeken wordt; ik weet niet of u het heeft gezien. Daar staan wij ook achter. Wij vinden ook dat corporaties extra gecompenseerd kunnen worden. De voorstellen van het kabinet daartoe zullen wij zien. En wat ik nog wil zeggen: corporaties houden natuurlijk 75 miljard euro over. Laten we dat niet vergeten. Corporaties hoeven absoluut niet ineens te gaan stoppen met bouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Mooiman** (PVV):

Er zit veel lucht in de dPi-cijfers die corporaties zelf gebruiken. 57% van de sociale huurwoningen die ze de afgelopen drie jaar hebben beloofd, hebben ze niet gebouwd. Dus er is nog ruimte en extra compensatie gaan we niet uit de weg.

De voorzitter:

Het lokt nog een vraag uit van de heer De Hoop. Hij is nog niet helemaal tevreden met het antwoord, denk ik.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Helemaal niet. De heer Mooiman zegt: we hebben compensatie geregeld. U heeft 1 miljard geregeld over drie jaar. Er is ongeveer 50 miljard nodig. Het ministerie zegt 38 miljard; Aedes zegt 50 miljard. Als het die 38 miljard van het ministerie zou zijn, dan heeft u nog 37 miljard te weinig geregeld, meneer Mooiman. Dan kunt u toch niet met droge ogen zeggen dat u het voorstel dat het kabinet heeft gedaan een goed voorstel vindt? Dan kunt u toch niet met droge ogen zeggen dat u denkt dat u hiermee huurders helpt? Dit is een bouwstop. Ik kan me niet voorstellen dat de PVV daar echt verantwoordelijk voor wil zijn. Bent u het dus met mij eens dat we nu op korte termijn, voordat die wet door de Kamer komt, ook die vpb moeten regelen? Anders kan het niet en dan heeft u de huurders opnieuw een zoethoudertje voorgehouden dat niks waard is; opnieuw een valse belofte. Dan concludeer ik dat het vooral roekeloze politiek is: goed voor je achterban en jammer voor de rest. Ik mag toch hopen dat dat niet het geval is.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Mooiman voor een kort antwoord.

De heer Mooiman (PVV):

Ik had eigenlijk gehoopt dat ik GroenLinks-PvdA ook in dit debat wat meer aan mijn zijde zou vinden. De SP komt terecht op voor de huurders en wij doen dat ook, maar ik merk dat bij GroenLinks-PvdA slechts in mindere mate. Dat vind ik jammer, want ik had eigenlijk gedacht dat we hier ook samen met elkaar op zouden kunnen trekken.

Voorzitter. Het verhaal over een bouwstop klopt gewoon niet. Laten we kijken naar de cijfers die woningbouwcorporaties zelf hebben aangeleverd, de dPi-cijfers. Vorig jaar hadden we een sociale woningbouwproductie van 20.000 woningen. Volgens de cijfers van woningbouwcorporaties zouden we in 2027 al naar 44.000 sociale woningen per jaar gaan. Dat is in drie jaar tijd een

toename van 24.000 sociale woningen. Daar zijn de cijfers waar corporaties mee schermen op gebaseerd. Het gaat om heel veel woningen die zij nooit zouden bouwen, gelet op het feit dat zij de afgelopen drie jaar slechts 57% van de woningen hebben gebouwd die ze hebben beloofd te bouwen. Het klopt dat we tegelijkertijd iets voor huurders willen doen en geen bouwstop willen. Daar is nu ook geen sprake van, zoals de koepel van woningbouwcorporaties, Aedes, aangeeft, maar we zien wel in dat we extra compensatie niet uit de weg moeten gaan.

De voorzitter:

Dit wordt uw laatste interruptie, meneer De Hoop. Het woord is aan hem.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Die bouwstop is er. Aedes heeft zelf aangegeven dat het geen voorstander is van een huurbevriezing, maar zegt ook: als je het dan toch doet, dan moet je volledig compenseren door de winstbelasting af te schaffen. Dat is de enige manier. De heer Mooiman kijkt weg. Dat zit niet in het voorstel. Daarmee is het buitengewoon onverstandig. En ja, ik ben voor een huurbevriezing. Daarom heb ik daar ook voorstel na voorstel voor gedaan. Ik ben echter niet voor een bouwstop. Tegen de heer Mooiman zeg ik wel: als u dit voorstel zo doorzet en als het op deze manier wel een meerderheid zou halen, dan kunt u op geen enkele manier ooit meer een asielzoeker de schuld geven van wachtrijen in Nederland, want dan bent u er hoofdverantwoordelijk voor met dit ondoordachte slechte voorstel en uiteindelijk geeft u dan nog even tussendoor --playbook populisme -- links de schuld daarvan. Daar gaat u deze keer niet mee weggkomen, meneer Mooiman. Dit is echt onverantwoord, écht onverantwoord.

De voorzitter:

De heer Mooiman.

De heer Mooiman (PVV):

Ik hoor geen vraag maar ik blijf erbij dat wij een hartstikke mooi pakket voor de huurders gerealiseerd hebben. Wij staan voor alle sociale huurders. Indien dat nodig is, gaan we voor extra compensatie. Laten we het gesprek vooral baseren op feiten en cijfers. Laten we met elkaar aan tafel gaan om ervoor te zorgen dat we met het kabinet zoeken naar een oplossing voor wat extra nodig is. Dat is wat ik erover gezegd heb en daar blijf ik bij.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik graag het woord geven aan de heer Flach. Hij had ook een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Ik wil proberen wat rust in dit debat te brengen. Gisteren kregen we een dilemmabrief. Met zo'n brief heb je eigenlijk helemaal geen oppositie nodig. Die is dermate snoeihard dat iedereen die langer dan drie minuten nadenkt over dit voorstel, beseft wat voor een ramp dit is voor de woningmarkt. Ook zal zo iemand beseffen dat het hier gaat om een sigaar uit eigen doos, ook nog eens een sigaar die in het gezicht van de kwetsbare huurders zal ontploffen. De heer Mooiman noemt een aantal bedragen en zegt dat huurders er zoveel op vooruitgaan. Maar die gaan alleen maar over de huur. Dan kijken we niet naar hun energienota, die onveranderd hoog blijft, omdat de woningen niet geïsoleerd of verduurzaamd kunnen worden. Ik zal daar straks in mijn bijdrage verder op ingaan, anders ga ik te veel tijd aan besteden in mijn interruptie. Als de PVV de positie van kwetsbare huurders wil verbeteren, is mijn vraag waarom ze er dan niet voor gekozen heeft om het via de inkomens te doen, via toeslagen of wat dan ook. Dan kan de overheid dat zelf betalen. De overheid kan het dan zelf regelen. Het cynische is nu dat de enige die beter wordt van deze huurbevriezing, de overheid zelf is, doordat ze minder huurtoeslag kwijt is.

De heer **Mooiman** (PVV):

Eén. Dat klopt natuurlijk helemaal niet. De huurders gaan erop vooruit en fors ook. Twee. Eigenlijk dreigt dit het debat te worden dat we enkele weken geleden ook tot diep in de nacht hebben gevoerd. Toen heb ik op dezelfde vraag antwoord gegeven. Waarom hebben we het niet via de huurtoeslag gedaan? De simpele reden is dat de huurtoeslag pas vanaf 1 januari gewijzigd kan worden. Bij het Belastingplan zat de huurexplosie eraan te komen. Dat is natuurlijk per 1 juli. Willen we nu wat voor die huurders doen, dan moet dat op deze manier. Dan kan dat niet per 1 januari via de huurtoeslag.

De **voorzitter**:

De heer Flach heeft een vervolgvraag.

De heer **Flach** (SGP):

Afrondend. Voor 1 juli: de tijdsdruk snap ik. Maar we zagen dit natuurlijk aankomen. Dit komt niet uit de lucht vallen. Dan hadden we het per 1 januari moeten regelen. Ik vind dit geen afdoende antwoord. En dan kom ik er nog even op dat het niet zou kloppen dat huurders er niet op vooruitgaan. Dat haal ik letterlijk uit de dilemmabrief. Daarin staat letterlijk dat een huurder met extra huurtoeslag er €25 per maand op vooruitgaat. Maar de energielasten van een verduurzaamde woning liggen €350 tot €550 lager. Dus iedereen die in zo'n tochtige woning ergens in een binnenstad woont, is straks blij als zijn huur €25 per maand lager is, maar krijgt nog steeds die hoge nota voor al dat gas dat hij moet verstoken om die woning warm te houden omdat er niet verduurzaamd kan worden. Daarom zeg ik dat het een sigaar uit eigen doos is die ontploft in het gezicht van de meest kwetsbare huurders.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat is gewoon feitelijk onwaar. Niet alleen gaan ook die cijfers weer uit van de dPi-cijfers die woningbouwcorporaties hebben aangeleverd en waarover ik net al het een en ander hen gezegd, ook de notitie van het Economisch Instituut voor de Bouw geeft er een totaal andere lezing over. En dat niet alleen; de heer Flach gaat in zijn betoog ook volledig voorbij aan het feit dat het kabinet heeft gezegd voor extra compensatie te gaan zorgen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even rond of er nog meer interrupties zijn. De heer Eerdmans is als eerste aan de beurt.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Ik denk heel vaak: zijn jullie die nacht nou te lang doorgedaan of zijn jullie te vroeg gestopt? Want er is natuurlijk iets compleet verkeerd gegaan. Ik denk dat de SP volledig gelijk heeft dat die particuliere verhuurders, 20% van het totaal, totaal zijn vergeten. Dat moet dan worden gerepareerd en dat kan niet anders dan met een wet. Nou, voordat je die hebt ... Je moet particuliere verhuurders gaan dwingen om hun huurders tegemoet te komen. De boodschappenbonus is een fiasco als je die koppelt aan huurbevrozing; als je boodschappen goedkoop wil maken, zul je de btw moeten verlagen. Is de PVV dat met JA21 eens?

De heer **Mooiman** (PVV):

Met alle respect voor de heer Eerdmans, maar er worden hier echt een aantal dingen door elkaar gehaald. De boodschappenbonus voor de huurtoeslag, die

vanaf 2026 voor huurtoeslagontvangers met een miljard omhooggaat, waardoor men er €50 per maand op vooruitgaat -- dat wil ik ook nog even gezegd hebben -- staat los van de huurbevriezingen. Het staat er totaal los van. Ik denk dat het pakket dat we met elkaar hebben afgesproken voor de huren, voor alle sociale huurders, een hartstikke mooi pakket is waardoor zij een feitelijke huurverlaging van bijna 10% krijgen. Ik heb net al aangegeven dat wij extra compensatie niet uit de weg gaan; dat is een discussie die we met elkaar zullen moeten voeren. Nogmaals, ik kan het blijven herhalen: ik denk dat we hier voor de huurders opkomen en dat we met elkaar verder gaan praten.

De **voorzitter**:

De heer Eerdmans voor zijn vervolgvraag.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Dat slaat helemaal nergens op, want boodschappen zitten niet in je huur, maar gewoon in de boodschappenkar. De PVV heeft nagelaten om daar echt iets te betekenen.

Maar even over de betrouwbare overheid: hoe onbetrouwbaar kun je zijn als je zegt "we gaan 85.000 huizen bouwen" -- dat is de afspraak met de corporaties en daar is een minister uit uw eigen kabinet voor op pad gestuurd -- en er wordt gewoon even 50 miljard weggeparkeerd zonder enige tegemoetkoming, het gaat gewoon puur weg. Tja, dan krijgen we die huizen toch niet, die de PVV volgens mij ook graag wil hebben? Bovendien is het ook nog eens een keer onzin om het alleen te beperken tot de sociale huur, want het heeft natuurlijk alles met elkaar te maken. De hele woonketen zit verstopt, dat begint ook bij sociale huur en als je daar geen woningen bij zet, dan zit de rest ook vast. Dan zitten uw en mijn kinderen straks ook zonder huis. Dus ik vind het een totale misrekening van de PVV, slecht beleid en onbetrouwbaar beleid.

De **voorzitter**:

Uw vraag?

De heer **Eerdmans** (JA21):

Daar wil ik graag een reactie op.

De heer **Mooiman** (PVV):

De feitelijkheden kloppen gewoon niet. Het gaat niet om 85 miljard. U heeft in de stukken kunnen zien, als u die heeft gelezen, dat ze 110 miljard hadden, dat daar 35 miljard vanaf is gegaan na een huurbefrozing en dat ze vervolgens nog 75 miljard overhouden. Dus er is weliswaar gedeeltelijk compensatie gegeven en mogelijk nog extra nodig, maar ze houden 75 miljard over. Tegelijkertijd heeft het Economisch Instituut voor de Bouw berekend dat er tot 2030 31 miljard euro nodig is voor de nieuwbouw. Dat kan binnen die 75 miljard gedekt worden. Er worden hier dus frames opgeworpen die niet kloppen. Ik begrijp dat er ook een aantal persberichten zijn geweest van een machtige lobby waarin wordt geprobeerd om een ander beeld te schetsen, maar ik zou het fijn vinden als we bij de feiten kunnen blijven.

De **voorzitter**:

Ik kijk of er nog meer interrupties zijn. Ja, de heer El Abassi namens DENK.

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

Ik wil eigenlijk onrust brengen in het debat. Ik word hier namelijk zelf heel onrustig van. Ik hoor de heer Mooiman iedere keer roepen dat alles feitelijk onwaar is. De stukken die wij met z'n allen hebben ontvangen en de cijfers die de heer Mooiman noemt, kan ik niet helemaal matchen. Dat kan ik wel met de cijfers die de collega's allemaal noemen. Ik zou de heer Mooiman willen vragen wat er feitelijk niet aan klopt dat Aedes bijvoorbeeld aangeeft dat er een tekort van 50 miljard is aan investeringen voor nieuwbouw, innovatie en verduurzamen. Laten we van minder uitgaan, van dat wat het kabinet aangeeft. Het kabinet zegt namelijk dat er 35 miljard nodig is. Zegt de heer Mooiman dat dat niet klopt? Dat zou ik de heer Mooiman willen vragen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb daar net ook al een beschouwing op gegeven. De cijfers van Aedes zijn in dit geval gebaseerd op de zogeheten dPi-cijfers. Daar zit dus heel veel lucht in. De Autoriteit woningcorporaties waarschuwt al jaren voor overbegroten en overprogrammeren door woningbouwcorporaties. De afgelopen drie jaar is namelijk slechts 57% van het aantal woningen dat ze hebben beloofd, gebouwd. Dat is een deel van de discussie. Vervolgens hebben we de discussie met de cijfers van de minister. Het lijkt erop dat het helemaal niet gaat om 1,6 miljoen minder verduurzaamde woningen, maar om een fors lager aantal. De minister noemt bijvoorbeeld 325.000 woningen. Er zit dus heel veel verschil tussen, bijvoorbeeld waar het gaat om verduurzamen. Het geldt ook voor bouw. Daar gaat het om 185.000 versus

85.000. Tegelijkertijd hebben we nog de cijfers van een onafhankelijk instituut, het Economisch Instituut voor de Bouw. Zij zijn zelfs met cijfers gekomen waarmee ze zeggen dat het tot 2030 ook gedekt kan worden binnen die 75 miljard die ze nog overhouden en dat het na 2030 in de eigen bedrijfsvoering kan. Ik denk dus dat er een hele hoop cijfers zijn waarmee we kunnen werken. Nogmaals, wij gaan extra compensatie niet uit de weg. Wij willen iets moois doen voor de huurders. We willen natuurlijk ook dat er gewoon woningen gebouwd worden. Dat kan ook. Daarom zijn we met elkaar onderweg. Dat gaan we regelen.

De **voorzitter**:

De heer El Abassi voor een vervolgvraag.

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

Wij denken dat het niet kan. Maar ik wil het makkelijk maken voor de heer Mooiman. Laten we ervan uitgaan dat er bij die corporaties wél 75 miljard is. Ik ga de vraag of dat geld er is, zo stellen aan de minister. Wat gaan we dan doen? Als wij straks, met een motie of op een andere manier, druk willen zetten op de minister om gebruik te maken van die 75 miljard en om te onderzoeken of dat überhaupt kan, steun de PVV ons daarin dan?

De heer **Mooiman** (PVV):

Dit is nou precies wat er in het debat van drie weken geleden ook gebeurde. Mensen lezen de stukken niet of ze weten simpelweg onvoldoende van de materie. Die 75 miljard kan je in de stukken gewoon terugvinden. De minister knikte. Dat staat er gewoon. Ik waardeer het als we het met elkaar over feiten en cijfers kunnen hebben en als er niet een soort frame wordt gebruikt waarmee partijen de huurders voor de bus kunnen gooien. Dat is namelijk wel wat er hier gebeurt. Dat vind ik eigenlijk onacceptabel. Nogmaals, vorige week vrijdag heeft het kabinet naar aanleiding van de ministerraad aangegeven dat het naar extra compensatie gaat kijken en dat het alles op alles gaat zetten om uit te zoeken of het dat voor die 450.000 particuliere huurders gaat regelen. We steunen het kabinet daarin. Ik zou zeggen: kabinet, ga aan de slag. Laten we de huurders alsjeblieft niet met onfeitelikheden voor het blok proberen te zetten. De huurders hebben deze huurbevriezing nodig. Ze verdienen deze huurbevriezing. We hebben die aan hen beloofd. Dan gaan we dat ook gewoon regelen.

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

Ik hoop dat de minister met dezelfde feiten komt. Dat ga ik dus zo aan de minister vragen. Ik ga toch naar de huurbevriezing. We hebben het in het vorige debat inderdaad ook gehad over die 20%. Daar was de PVV heel onduidelijk over. Ze heeft ons destijds doorgeleid naar de minister. Ik zou de PVV het volgende willen vragen. De minister is het aan het uitzoeken, hoorde ik de PVV net zeggen. De minister kan met drie antwoorden komen. Eén: "We gaan het doen. We zorgen ervoor dat iedereen recht heeft op een huurbevriezing." Twee: "We gaan het niet doen. Het is niet mogelijk." Of drie: ze komt met een twijfelachtig antwoord. Met die laatste twee gaan wij, en ik neem aan ook de PVV, niet akkoord. Is de PVV dan voornemens om samen met ons, en mogelijk met de SP en een aantal andere partijen, de minister op pad te sturen om alsnog te zorgen dat iedereen recht heeft op een huurbevriezing?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil eerst even terugkomen op het stukje over de 20%. We hebben daar enkele weken geleden ook een debat over gehad. Laat me toch duidelijk zijn. We hebben het hier over een praktische huurverlaging van bijna 10%: van 6,2% naar 4,5% naar 0% dit jaar, en volgend jaar geprognoseerd van 3,6% naar 0%. We hebben het dan over bijna 10% huurverlaging. Ik denk dat we als PVV onze belofte waarmaken die we hebben gedaan over de huurverlaging in de sociale sector. Dat vinden we ontzettend belangrijk.

Dan de grotere groep versus de kleinere groep. Nogmaals, wat ons betreft geldt de huurbevriezing voor alle sociale huurders. Ik heb dat drie weken geleden ook gezegd.

De **voorzitter**:

De heer El Abassi heeft nog één interruptie, die hij graag inzet.

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

Die zal ik helaas moeten inzetten, want de vraag was ... Met 20% bedoelde ik overigens niet de 20% huurverlaging die de PVV ooit beloofd had en die ze niet is nagekomen. Ik bedoelde de groep van 20% die nu geen recht heeft op een huurbevriezing, omdat ze hun huis huren via private verhuurders. Ik zou toch het volgende willen vragen. Stel dat de minister niet met een bevredigend antwoord komt, gaat de PVV dan de woorden van de heer Mooiman omzetten in daden, dus via moties of op andere manieren?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nogmaals, wat ons betreft geldt die huurbevriezing voor alle sociale huurders. Ik heb het drie weken geleden ook gezegd en ik heb het tijdens dit debat veel gezegd. Het is ook een belangrijk debat.

De **voorzitter**:

Ik zag de heer Grinwis. Volgens mij wil de heer Grinwis interrumpen, dus bij dezen het woord.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Huurbevriezing is bouwbevriezing. Meneer Mooiman kan nog zo vaak wapperen met een EIB-rapport. Dat rapport is gedebunkt, want een gemiddelde woningcorporatie bestaat niet. Johan Conijn en Yves Baljet hebben helemaal uitgeplozen dat het gewoon niet klopt en dat 35 miljard van de investeringsopgaven en -mogelijkheden tot 2034 daadwerkelijk verdampt in het totaal van 49 miljard. Wat meneer Mooiman zegt, klopt dus gewoon niet. Bovendien zitten we op 21 mei. De Raad van State gaat volgens mij niet spoedig met een advies komen, want daarvoor is het veel te ingewikkeld. We hebben straks, na 1 juni, een advies en misschien rond 7 juni of zo een wetsvoorstel. Daar komt op zijn best een dictum c uit en misschien wel een dictum d. We moeten het heel zorgvuldig behandelen en dan moet het ook nog naar de Eerste Kamer, waar het waarschijnlijk zal sneuvelen. Dan kun je toch veel beter nu inzetten op een slimme huurbevriezing, namelijk de huurtoeslag zodanig verhogen dat we mensen aan de onderkant, voor wie €10 per maand veel is, op die manier helpen? Het Nibud zegt: een huurbevriezing is dom. Je kunt deze mensen, bijvoorbeeld een huurder met een bijstandsuitkering, beter gericht helpen met een tientje extra per maand, of een gezin met twee kinderen en een inkomen van 130% van het minimumloon met €12 per maand.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik steek hier de hand uit naar de heer Mooiman: doe het nou zo. Want de route van meneer Mooiman loopt hartstikke dood. En inderdaad, het is een sigaar uit eigen doos.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil eerst nog even reageren op het Nibud en dan kom ik op de rest. Ja, ik heb het bericht van het Nibud ook gezien: een onderzoek in opdracht van koepelorganisatie Aedes. Er wordt inderdaad gezegd dat mensen het niet nodig zouden hebben. Ik ken heel veel huurders die, als je het aan hen vraagt, het absoluut wél nodig hebben. Nogmaals, 1,4 miljoen van de armste huurders betalen bijna 40% van hun inkomen alleen maar aan de woonlasten. Dat wil ik gezegd hebben voordat dat gebagatelliseerd zou worden. Ik zeg niet dat de heer Grinwis dat doet, maar het is even een reactie op het Nibud.

Dan de huurtoeslag. Ik begrijp waar de heer Grinwis naar toewerkt en ik begrijp op zich ook de redenering daarachter. Tegelijkertijd hebben we de feitelijke situatie dat we met deadlines van 1 juli te maken hebben versus dat huurtoeslag wettelijk simpelweg pas kan vanaf 1 januari bij het Belastingplan. Dat is altijd zo, dus dat maakt het complex. Tegelijkertijd wil ik het volgende zeggen tegen de heer Grinwis. Het is natuurlijk een debat waarin het politiek misschien hard tegen hard kan gaan. Ik waardeer de heer Grinwis natuurlijk, zeker als collega. Hij heeft mij ook horen zeggen dat wij de komende tijd extra compensatie niet uit de weg gaan. Dus wat dat betreft lijkt het me ook een fijne zaak als we ervoor kunnen zorgen dat we gezamenlijk achter deze huurbevriezing kunnen staan en dat we dat inderdaad op een manier doen waarmee we iedereen tevreden kunnen stellen.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Grinwis popelen en hij zegt: ik heb maar vier interrupties. Dat klopt. Dat hebben jullie allemaal. De heer Vijlbrief wenst wel gebruik te maken van zijn interrupties, dus bij dezen is het woord aan hem.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Het voordeel is dat het mijn eerste is, voorzitter. Dank u wel. Dit soort debatten worden lelijk als we elkaar de hele tijd met feiten om de oren gaan slaan en gaan zeggen: dat klopt niet hoor. Dus ik dacht: ik pak maar even die dilemmanotitie. Het is een feit dat dat geen dilemmanotitie is. Deze notitie is gewoon één grote ravage, maar dat is weer wat anders. Ik ga voorlezen wat daarin staat. Het gaat om vijf dingen en ik ga de heer Mooiman vragen of hij het hiermee eens is. "Het ontbreken van structurele compensatie maakt huurbevriezing juridisch zeer kwetsbaar". "In de Voorjaarsnota is enkel incidentele compensatie geregeld die bij lange na niet voldoende is". "Het wel doorvoeren van de huurbevriezing en het niet compenseren van private verhuurders is bovendien juridisch niet houdbaar." En daar komt het: "De huurbevriezing vertaalt zich tot 2035 in 85.000 minder nieuwe sociale huurwoningen en 365.000 minder verduurzaamde woningen door corporaties. Hier komen grofweg 70.000 woningen bovenop van

marktpartijen die niet meer bouwen. Ook de betaalbaarheidsdoelstellingen uit het regeerprogramma, 30% sociaal en twee derde betaalbaar, raken hierdoor buiten bereik." Dit stuk is door het kabinet gegaan. Die stukken zijn aangeboden aan de Kamer. Dus ik neem aan dat heer Mooiman deelt wat hier staat, anders is hij het niet eens met zijn eigen kabinet. Mijn vraag is hoe hij nou reageert op deze ravage.

De heer **Mooiman** (PVV):

Nou, voorzitter ...

De **voorzitter**:

Even wachten, meneer Mooiman. Kan de heer Vijlbrief even zijn microfoon uitzetten?

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik dacht dat ik dat had gedaan. Sorry.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil toch twee dingen scheiden. Ik zit hier natuurlijk namens de Partij voor de Vrijheid. Ik zit hier in de Tweede Kamer. Ik zit niet in het kabinet. Logischerwijze hebben wij de dilemmanotitie, die ik goed begrijp, van de minister doorgenomen. Daarin heeft zij een aantal zaken uiteengezet. Daarin zien wij bijvoorbeeld ook dat de cijfers die de minister aanlevert, al fors verschillen van de cijfers die woningbouwkoepel Aedes aanlevert. Ik heb net ook de cijfers van het Economisch Instituut voor de Bouw genoemd. Dat is ook een gerenommeerde partij, die dit helemaal heeft uitgezocht. Tussen die drie cijfers zitten verschillen. Ik denk dat het daarom ook goed is dat we de koppen bij elkaar steken om te bekijken wat er nodig is en op welke manier dat kan gebeuren om het tot een positief resultaat te laten leiden. Ik heb het al een aantal keren gezegd: extra compensatie gaan wij niet uit de weg. Het lijkt me logisch dat wij ook niet willen dat de bouw stukt. Tegelijkertijd houden wij zeker wel vast aan de huurbevriezing. Nogmaals, heel veel huurders gaan erop vooruit. Het gaat om 2,1 miljoen huishoudens. Het heeft effect op 3,6 miljoen mensen. Dus daar blijf ik bij.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dan is toch gewoon de conclusie dat de cijfers kloppen. Ik hoor de heer Mooiman namelijk niet zeggen dat de cijfers niet kloppen. Laten we dan

gewoon uitgaan van de cijfers van de minister. Dan is het gewoon glashelder: dit is een bouwbevriezing. Laten we dat dan gewoon tegen elkaar zeggen. Wij gaan de doelstelling niet meer halen. Dan moet de heer Mooiman dat ook gewoon voor zijn rekening nemen. Dat is niet erg, want hij heeft er voor gekozen en hij vindt dat blijkbaar niet zo erg. Nou ja, dat zijn dan de feiten.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat klopt natuurlijk niet, met alle respect naar de heer Vijlbrief. Ik neem de cijfers van zowel het EIB als woningbouwcorporaties als het ministerie van VRO tot mij. Ik constateer dat die cijfers er zijn. Ik zeg ook niet dat bepaalde partijen niet de waarheid spreken. Ik weet natuurlijk ook niet exact welke berekeningen partijen hebben gebruikt. Ik constateer alleen wel dat er verschillen zitten tussen de cijfers. Dat is gewoon een feitelijke constatering. Het is vervolgens natuurlijk helemaal niet zo dat de wet helemaal in kannen en kruiken is. Die is nog niet eens bij de Kamer ingediend, hè? De minister is nog bezig met de wet. Het is goed dat we hier nu het debat voeren, maar we gaan hier ook zeker nog een lang plenair debat over voeren als de wet hier eenmaal ligt. De minister is er nog mee bezig. We hebben vrijdag bij de ministerraad gehoord -- sorry, voorzitter, ik wil er toch langer de tijd voor nemen -- dat er eventueel nog wijzigingen komen. Laten we ons daarop focussen en ons niet op voorhand neerleggen bij allerlei scenario's die eventueel helemaal niet de revue passeren. Ik denk dat wij ons hier heel redelijk opstellen.

De **voorzitter**:

Ik zie toch nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zat even zetels te tellen. Ik hoor de PVV zeggen: huurbevriezing wat ons betreft voor alle sociale huurders. Dat zijn dus ook de huurders die bij particulieren huren, die nu vergeten zijn. Dat is één. Het tweede wat u zei, was: extra compensatie gaan wij niet uit de weg. Dan komen we dus al heel dicht bij het voorstel dat de SP en GroenLinks-PvdA eerder hebben gedaan, namelijk huurbevriezing voor alle sociale huurders, met goede compensatie. Ik zat gewoon even te tellen. Als we die zetels nu eens bij elkaar optellen en we kijken naar de stemming over de wet-De Hoop, dan zitten we op een meerderheid. Zou u ons dan nog even kunnen vertellen wat "extra compensatie" voor u betekent? Als dat namelijk inderdaad betekent: afschaffen van het feit -- ik noem het een bizar feit -- dat onze huurders winstbelasting en ATAD betalen, dan zijn we er gewoon. Dan hebben we een goede huurbevriezing voor alle sociale huurders, dan hebben we eerlijke

compensatie. Mijn vraag is heel simpel: als de PVV zegt "extra compensatie gaan wij niet uit de weg", kan de PVV dan toezeggen dat zij dat met ons gaat regelen? Dan zijn we er namelijk gewoon en kunnen we stoppen met deze ellende.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb inderdaad gezegd dat we extra compensatie niet uit de weg gaan. Ik heb ook gezegd dat we die compensatie graag gebaseerd willen hebben op feiten. Er zijn meerdere mogelijkheden bij de compensatie denkbaar. Je creëert er ook een financieel vraagstuk mee, waarover de vier coalitiepartijen met elkaar om tafel zullen moeten gaan zitten om te zien hoe dat in te vullen. Ik kan zo'n onderhandeling hier niet eventjes in een commissiedebat gaan doen, dat zult u ook wel begrijpen. Maar ik heb gezegd wat ik heb gezegd, en extra compensatie gaan wij niet uit de weg als die nodig is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Uw laatste interruptie, mevrouw Beckerman. O nee, excuses: uw derde interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wacht even. Ik dacht: dit is goed nieuws, want u zegt "extra compensatie gaan wij niet uit de weg". Maar als ik dan zeg "oké, laten we dat gaan regelen, want dan zijn we klaar", dan wordt het weer ingewikkeld. Terwijl dat wel echt is waar het hier om gaat! Wij waarschuwen al maandenlang: als je dit wilt, wees dan alsjeblieft op tijd. Wat er nu gebeurt, is namelijk dat huurders thuis die brief op hun mat vinden en denken: ja, maar wacht eens even, Geert Wilders heeft mij toch beloofd dat mijn huur omlaaggaat? En tegelijkertijd is er ook nog een groep huurders uitgezonderd. Wanneer wil de PVV dit dán gaan regelen, als ze nu zegt: we gaan extra compensatie niet uit de weg, maar we willen dat niet langs de democratische route, via het zoeken naar meerderheden gaan regelen in deze commissie, maar laten dat weer over aan iets ... Ik ben het spoor bijster of collega Mooiman hier wel echt voor wil gaan strijden, want het is nu een reële mogelijkheid ...

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, rondt u af?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

... alleen hebben we geen idee hoe het eruit gaat zien.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil toch even zeggen: de PVV heeft als geen ander geknokt voor deze sociale huurbevriezing voor twee jaar. Daar hebben wij keihard voor gevochten en die bevriezing gaan we natuurlijk ook gewoon regelen. Daarom is het ook zo belangrijk dat de minister een wet heeft ingediend bij de Raad van State die nu dat traject doorloopt, zodat we ook op tijd kunnen zijn voor 1 juli. Ik denk dat het hartstikke goed is dat de minister dat alvast heeft gedaan. Tegelijkertijd, en dat heb ik net ook gezegd, is nog niet alles in kunnen en kruiken. En ja, als extra compensatie nodig is, dan gaan wij dat ook niet uit de weg. De wijze waarop zullen we met elkaar moeten bepalen in de coalitie, zoals het gebruikelijk is te doen en zoals het altijd gebeurt, ook als een andere partij in de coalitie zit, zodat we goede afspraken hebben. Maar ik zeg er wel bij: ook wij zijn natuurlijk gewoon gekozen partijen -- ook de SP is een gekozen partij -- en we trekken graag met elkaar op om dit mogelijk te maken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan was dat de laatste interruptie voor u, meneer Mooiman, en geef ik nu graag het woord aan de heer De Hoop, die namens GroenLinks-PvdA het woord zal voeren.

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

Dank u wel, voorzitter. Een bouwstop in tijden van woningnood: wie verzint zoiets? Het is toch echt het kabinet-Wilders/Yeşilgöz dat dat gedaan heeft. Ik kan niet anders constateren dan dat de VVD en de PVV tijdens onderhandelingen het slechtste in elkaar naar boven hebben gehaald. Het slechtste. Minder betaalbare woningen. Korten op de huurtoeslag. Minder sociale huur en vrij baan voor particuliere verhuurders. U hoort het al: het verkiezingsprogramma van de VVD. Amateurisme tijdens de onderhandelingen, valse beloftes doen, een destructief voorstel indienen, even goede sier maken en daarna geen verantwoordelijkheid meer nemen voor de chaos die je hebt gecreëerd: het is de PVV ten voeten uit. Het is roekeloze politiek: goed voor de achterban, jammer voor de rest. Het staat symbool voor de manier waarop het kabinet-Wilders/Yeşilgöz politiek bedrijft. Het is kortzichtig, zonder visie en niemand gaat erop vooruit.

De **voorzitter**:

De heer Mooiman wil daar graag op reageren.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ja, dat zou ik graag doen. Toen wij het drie weken geleden met elkaar hadden over de initiatiefnota van de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, hebben wij naar voren gebracht dat de heer De Hoop de besparing op de huurtoeslag in zijn initiatiefwet op geen enkele manier gebruikte voor de huurders. Van de volledige besparing van die huurtoeslag zette hij niets in voor de huurders, iets waar hij nu de PVV van beschuldigt, terwijl wij bij de huurtoeslag voor een miljard extra hebben gezorgd voor de huurders. Hoe valt dat verhaal te rijmen met wat de heer De Hoop nu zegt?

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

Toch even: de heer Mooiman en ik zijn beiden voor een huurbevriezing. Althans, dat beeld heb ik nog steeds. Letterlijk iedereen die hiermee bezig is, van de Woonbond tot Aedes, zegt: als je kiest voor een huurbevriezing, al zijn we daar niet allemaal voor, is de route die De Hoop heeft gekozen, met het afschaffen van de vpb, de enige manier om dat te doen, omdat je daarmee én huurders helpt, én de investeerderscapaciteit overeind houdt. Dat is de wijze waarop je dat doet. Als mensen een lagere huur hebben, heeft dat natuurlijk effect op de huurtoeslag; dat is per definitie zo. Maar dat is niet zo stevig als dat bij dit kabinet gebeurd is. Als de heer Mooiman dus echt voor een huurbevriezing is, als hij er echt voor is om dat op een sociale manier te doen, moet hij het toch met mij eens zijn dat het wetsvoorstel dat wij hebben ingediend een veel verstandigere route is? Zelfs de minister heeft gezegd: als je wilt compenseren, moet je toch de vpb afschaffen. Ik snap gewoon niet waar de heer Mooiman naartoe wil.

De heer **Mooiman** (PVV):

De heer De Hoop van PvdA-GroenLinks haalt hier twee dingen door elkaar. Hij gaf net aan dat wij als PVV een deel van de bespaarde huurtoeslag niet aan de huurder zouden geven, terwijl wij een miljard aan de huurders geven via de huurtoeslag. De heer De Hoop heeft zelf een voorstel gedaan, hij heeft een initiatiefwetsvoorstel gemaakt, maar van al die bespaarde huurtoeslag zat daar geen enkele euro in voor de huurders. Ik zou hier dus graag een antwoord op willen. Hoe kan de heer De Hoop dit nu zeggen over het voorstel dat de coalitie heeft gedaan, terwijl hij zelf geen euro aan de huurders teruggaf? Daar wil ik toch heel graag een antwoord op.

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

Hier zit wel een heel groot verschil tussen, want wij hebben natuurlijk geen begrotingswet ingediend. Wij hebben sec ons wetsvoorstel ingediend, waarbij we én de compensatie voor woningbouwcorporaties én de huurbevriezing voor huurders hebben geregeld. Maar feit is dat dat voorstel geen meerderheid heeft gekregen, en dat komt doordat de PVV tegen heeft gestemd. We hebben het nu over een wet van deze minister die nog moet komen, maar waarvan we al weten dat er in ieder geval 35 miljard aan investeringscapaciteit minder is voor corporaties en dat een heel groot deel van de sociale huur er niet eens onder valt. Dat is toch echt de verantwoordelijkheid van de heer Mooiman. Als hij een bevriezing van de sociale huur wil ... Ik zal hem nu alvast vertellen dat ik bij de behandeling van de wet van de minister weer een amendement zal indienen met het voorstel om de winstbelasting af te schaffen. We kunnen het nog met elkaar hebben over de dekking, maar dan regelen we het op een goede manier. Dan kunnen we eruit komen, maar als we dat niet doen, heb je een heel onverantwoord voorstel, en dat is dan toch echt het voorstel van de PVV-fractie en niet van mijn fractie.

De **voorzitter**:

Dank. U mag verder met uw betoog.

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

Voorzitter. 150.000 woningen kunnen niet gebouwd worden, volgens het ministerie. Aedes heeft het zelfs over nog meer: 180.000 woningen. Bovendien raakt het ook de bouw van woningen buiten de sociale huur en zullen meer dan een miljoen woningen niet verduurzaamd kunnen worden. Het is de bijl aan de wortel van de volkshuisvesting en het vergroot de woningnood. Laat ik vandaag heel helder zijn: GroenLinks-PvdA is voor een huurbevriezing, maar niet voor een bouwstop.

De prijzen voor boodschappen in de supermarkt blijven stijgen en de energierekening gaat door het dak. Veel mensen kunnen het financieel niet aan als de grootste huurstijging van de afgelopen jaren nu een vervolg krijgt met deze huurstijging. Daarom knokken wij er al maanden voor om de huurverhoging tegen te gaan. Dat hebben we gedaan met sociale en gedekte alternatieven. Maar de mooie praatjes van het kabinet over bouwen en lagere huren ten spijt, kiezen zij niet voor huurders en woningzoekenden, maar voor pandjesbazen. Corporaties betalen de rekening. Particuliere verhuurders worden ontzien. De VVD komt daar tenminste openlijk voor uit, maar het is onbegrijpelijk dat PVV en NSC dit laten gebeuren. Als de sociale huurwoning van een particuliere verhuurder is, kun je ook fluiten naar je huurbevriezing en krijg je dus wel een huurverhoging. Waarom laat de minister een half miljoen huurders in de kou staan? De minister zegt dat het te ingewikkeld zou

zijn om particuliere verhuurders te compenseren, maar dat vind ik ergens toch vreemd, want in 2021 -- mevrouw Beckerman refereerde daaraan -- werd er ook compensatie voor kleine particulieren geregeld via een apart fonds. Kan de minister hier dan toch niet mee aan de slag gaan? Of breekt ze de belofte dat alle sociale huren bevroren worden? Waarom kiest de minister trouwens voor de vorm van een wetstraject, terwijl de huurbevrozing van 2021 per ministeriële regeling werd vastgesteld? Is dat niet makkelijker en sneller?

Het kabinet laat ook de huren in de middenhuur en de vrije sector gewoon stijgen. Meer geld voor pandjesbazen, terwijl de middenklasse de prijs betaalt. Deze minister gaat nu morrelen aan de wet die buitensporige en onterecht hoge huren moet aanpakken, de Wet betaalbare huur. We wisten dat ze er geen fan van was, maar het gebeurt nu wel, terwijl de wet minder dan een jaar in werking is en de langetermijneffecten nog helemaal niet bekend zijn, terwijl de Woonbond, Aedes en de VNG de minister oproepen om dit niet te doen, terwijl NSC en PVV nog trots vierden dat ze het tegen hadden gehouden en het twee dagen later bij de voorjaarsonderhandelingen toch weer was gebeurd dat deze huren omhooggaan. Ik kan alleen maar concluderen dat dit kabinet en deze minister particuliere verhuurders ontzien en dat ze de corporaties en ook huurders de rekening laten betalen.

Voorzitter. Van alle gebroken beloftes van de PVV vind ik dit toch wel de allerlelijkste. Huurders wordt een bevrozing beloofd die mogelijk niet doorgaat, woningzoekenden zijn de dupe, er is chaos gecreëerd en niemand schiet er wat mee op. Ik zei het al: je kan het plan van Wilders eigenlijk al uittekenen. Hij heeft misschien spijt van zijn amateurisme tijdens de onderhandelingen. Hij laat de minister nog steeds dit destructieve wetsvoorstel indienen. Hij duikt wanneer hij verantwoordelijkheid moet nemen zodat hij links zo meteen de schuld kan geven als de wet sneuvelt in de Eerste Kamer. Playbook populisme. Cynisch populisme over de rug van Nederlanders die misschien het einde van de maand niet kunnen halen.

Maar het is nog niet te laat. Ons wetsvoorstel, dat voor het meireces door de Kamer is weggestemd, biedt oplossingen voor bouwers, woningzoekenden en huidige huurders. Wat GroenLinks-Partij van de Arbeid betreft moet compensatie voor corporaties volledig en structureel geregeld zijn, zoals dat in ons eigen voorstel het geval was. Uiteraard zal ik mijn uiterste best doen om de dwaze wet van deze minister op dit punt te verbeteren. Wij zullen tot de laatste snik strijden voor een sociaal alternatief voor huurders, zonder dat woningzoekenden getroffen worden. Ik zal dus wederom amenderen op het voorstel van de minister om de vpb af te schaffen. Er valt te praten over een dekking daarvoor, maar als je oprecht een huurbevrozing wil, is dit de manier om dat te doen. Maar ik zeg opnieuw glashelder: wij stemmen niet in met een bouwstop, niet in tijden van woningnood. Het moge duidelijk zijn dat deze wet onze steun alleen gaat krijgen als hij herzien wordt. Daar ga ik tot de laatste seconde mijn best voor doen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zit even te kijken of er een interruptie is. De heer Mooiman heeft een interruptie.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik zou ook nog graag het volgende aan de heer De Hoop willen vragen. Hij geeft aan dat in het initiatiefwetsvoorstel waar we zonet al even over hebben gesproken volledige compensatie was voorzien, maar dat is natuurlijk ook niet zo. De eerste compensatie die de heer De Hoop had, was een niet bestaande heffing die niet nader is uitgewerkt. Vervolgens heeft er een wijziging plaatsgevonden om alleen voor de sociale huur een deel te compenseren via verschillende potjes. Maar voor de middenhuur en de vrije sector, waar ook gewoon gebouwd moet worden, had de heer De Hoop helemaal niets voorzien. Dus ook daar graag een antwoord op.

De **voorzitter**:

Het woord is aan de heer De Hoop.

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

Ik wil even twee dingen apart nemen. Eerst wat betreft de sociale huurders. Uiteindelijk hebben we het over een wet gehad die bij de Kamer lag ter behandeling. Daar heb ik in een nota van wijziging keihard verankerd dat de vpb afgeschaft ging worden, met een dekking. De dekking kwam wel bij het bedrijfsleven terecht, dus ik snap dat rechtse partijen dat niet heel leuk vonden. Maar er was een dekking en er was een wettelijke verankering voor de afschaffing van de vpb, en die was volledig. Punt. Die was volledig.

Dan ten tweede over de particulieren. Wij hebben gezegd: het feit dat jij een woning koopt en voor twintig jaar verhuurt, betekent denk ik niet dat jij vanwege één jaar huurbevriezing die woning hoeft te verkopen. Maar we hebben in de memorie van toelichting bij ons wetsvoorstel ook gezegd dat wij het wenselijk zouden achten dat je net als in 2021 voor die particuliere verhuurders een fonds zou oprichten waar zij aanspraak zouden kunnen maken op compensatie. Dat is bovendien de enige manier om dat voor particuliere verhuurders te doen, want de minister geeft zelf ook aan dat ze geen huurregister heeft. Dus hoe had ik dat dan op die manier moeten compenseren? Maar je kunt wel een fonds organiseren waar mensen aanspraak op kunnen maken, net als in 2021 is gebeurd. Ik heb dat dus gewoon op een goede manier gedaan, en zeker voor de sociale huren, waar deze wet over gaat, hebben wij tot de laatste snik de vpb stevig verankerd in

ons wetsvoorstel. Dat kan de heer Mooiman woord voor woord nazoeken, maar dat is gewoon feitelijk waar.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

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

Dat zegt Aedes en dat heeft de minister ook erkend.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Tot slot, want er is nog wel een ding aan het einde van het betoog van de heer De Hoop dat inderdaad wel verduidelijkt moet worden. Is de heer De Hoop, is GroenLinks-PvdA, nou werkelijk bereid om al die huurders die zij al maandenlang een huurbefriezing beloven ... Is het nou echt zo dat die belofte van GroenLinks-PvdA loos was en dat GroenLinks-PvdA hier gewoon zegt: wij gaan niet voor die wet stemmen? Het zou toch schandalig zijn als dat zo is. Dan zou GroenLinks-PvdA de huurder totaal in de steek laten.

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

Ik heb al geschetst dat dit zou gebeuren. Ik heb het al geschetst en ik vind het ook wel ... Ik zou me toch wel een beetje schamen als ik deze interruptie had gepleegd als ik de heer Mooiman was, als je op deze manier zo'n voorstel doet vanuit het kabinet -- een huurbefriezing, niet gedekt -- en dan verwacht dat wij dat maar steunen terwijl er zo veel woningen niet gebouwd zouden worden. Het is toch compleet logisch dat wij dit voorstel op deze manier niet zouden steunen. Ik ga er toch niet verantwoordelijk voor zijn dat in een tijd van woningnood zoveel woningen niet gebouwd zouden worden. Ú bent hier verantwoordelijk voor. De PVV heeft dit slechte voorstel doorgedrukt in het kabinet. Wij gaan het op deze manier niet steunen. Als u daadwerkelijk wil dat wij die sociale huurders gaan helpen, dan moeten we die compensatie regelen. Ik ga daarop amenderen. U mag mij wel honderd keer bellen over de dekking. U heeft dat nog nooit gedaan, omdat u überhaupt die samenwerking helemaal niet wil om wat te regelen voor huurders. Maar als u dat daadwerkelijk wil, gaan we er nog uit komen. Dat kan vandaag nog. Dan zoeken we een dekking voor de vpb en dan gaan we huurders helpen. Maar u

wil dat helemaal niet. U wil chaos creëren en links de schuld geven. Veel succes, het gaat u deze keer niet lukken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie nog een interruptie van mevrouw Wijen-Nass.

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

Tot slot heb ik ook nog een vraag aan de heer De Hoop. Hij heeft het over populisme en makkelijk politiek bedrijven. Ik erger me altijd in dit soort debatten best wel over de manier waarop wij hier verhuurders wegzetten. Dan wordt er gesproken over pandjesbazen die allemaal hun huurders zouden uitbuiten, terwijl het hier gaat om best wel verschillende soorten verhuurders. Er zijn mensen die gewoon één woning verhuren, maar je hebt ook institutionele beleggers. Ik zou wel benieuwd zijn hoe de heer De Hoop daar dan naar kijkt.

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

Uit stukken van het ministerie van Financiën vorig jaar bleek dat 94% van de huurders in de particuliere sector meer betaalt dan de wet voorschrijft. Vorig jaar zagen we met de Wet betaalbare huur dat ongelofelijk veel verhuurders exorbitant hoge huren vroegen aan huurders. Volgens mij is het met een reden geweest dat we dat met elkaar gereguleerd hebben. Het is met een reden geweest dat de Wet betaalbare huur is ingevoerd. Een meerderheid van de Kamer heeft daarvoor gestemd. Ik vind het heel verdrietig om te constateren dat, nadat een wet nog niet eens een jaar geleden is aangenomen, daar nu alweer van afgeweken wordt. Wat ik heb proberen te schetsen in dit debat, is dat zelfs als je de huren wil bevriezen, wat ik wil, het eigenlijk nog redelijker zou zijn om dat voor de middenhuur te doen, waar de huurverhoging 7,7% is. Het zou eigenlijk nog redelijker zijn om dat voor de vrije sector te doen. Die huurverhoging is misschien maar 4,1%, maar het gaat over forse bedragen. Daar zijn mensen van hun netto-inkomen veel meer aan kwijt. Ik ben voor de bevriezing van de sociale huur, maar ik mag toch hopen dat we voor die huurders die in een particuliere huurwoning zitten ook wat zouden doen. Ik merk gewoon dat dit kabinet, en met name ook de BBB, toch elke keer wel heel erg staat te klappen voor die particuliere verhuurders en het blijkbaar niet moeilijk vindt om de woningbouwcorporaties de nek om te draaien. Daar heb ik wel grote moeite mee.

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

Volgens mij heeft de heer De Hoop zelf voor de Wet betaalbare huur en die huurverhogingen gestemd. Hij is namelijk altijd vol lof over de Wet betaalbare huur. Het is geen geheim dat de BBB dat niet is. Waarom? Het was al meteen te zien dat die Wet betaalbare huur dramatische gevolgen heeft voor onze woningmarkt. Uit onderzoek van NVM bleek dat een van de vijf verkochte woningen een voormalige huurwoning was. Wij hebben ook het WoonOnderzoek gezien. Daaruit blijkt dat heel veel woningzoekenden een huurwoning of een huurappartement zoeken. Die betaalbare woningen in het middenhuursegment zijn ook heel belangrijk, want er zijn genoeg mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die wel graag willen huren. Het doel van de Wet betaalbare huur is dat er meer betaalbare huurwoningen komen, maar volgens mij is dat niet gelukt met deze wet. Het is dan ook niet meer dan logisch dat we dit nu gaan aanpassen en dat de minister daarmee aan de slag gaat.

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

Door de Wet betaalbare huur gaat voor 300.000 woningen de huur €190 per maand naar beneden. Ik vind het nog steeds heel goed dat dat gebeurd is. Ik vind het ook heel erg logisch dat er een deel uitstroom zit bij die huurwoningen. In de periode 2018 tot 2022 zijn er immers 75.000 betaalbare koopwoningen die voor starters waren, opgekocht voor de zogenaamde buy-to-let. Wij weten beiden wat dat betekent: dat zijn woningen die worden opgekocht en dan voor een hoge prijs worden verhuurd. Tja, op het moment dat het voor mensen misschien niet meer helemaal uit kan, is het ook logisch dat er een terugvloed is naar de koopmarkt voor starters. Er zijn heel veel jonge mensen blij die nu aan een koopwoning kunnen komen en er zijn heel veel mensen blij dat hun huur naar beneden is gegaan. Dus ik vind de uitkomst van de Wet betaalbare huur volstrekt logisch. Ik vind ook dat je die moet evalueren. Als er dingen misgaan, kun je daar nog op ingrijpen, maar om binnen een jaar die wet op deze manier alweer in de prullenbak te gooien, om eraan te morrelen, vind ik zeer onverstandig. Ik wist dat de BBB dat wilde; daar bent u altijd open over geweest. Mijn frustratie zit dus niet zozeer richting uw partij, maar met name richting NSC en de PVV, die zeiden dat ze het niet wilden, maar die in de laatste uren van de onderhandelingen het wel hebben laten gebeuren. Ik vind dat buitengewoon onverstandig. Ik vind het niet uit te leggen dat als je net in een particuliere huurwoning zit, je huur zó flink omhooggaat, terwijl dat in een sociale huurwoning niet het geval is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Wijen-Nass, ik hoor u een opmerking over de interrupties maken. We hebben inderdaad maar vier interrupties. Dat is ook nodig, want we zijn al een uur en een kwartier bezig en ik hoor heel graag

wat de andere Kamerleden nog in te brengen hebben. Ik geef heel graag het woord aan de heer Flach. Hij zal het woord voeren namens de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Als je een dorstig iemand een heerlijk glas koud water geeft, is dat zeer te prijzen. Als dat water echter zout is, weet iedereen de gevolgen: de dorst is heel even gelest, maar het zoute water wekt alleen maar meer dorst op. Ziedaar de huurbevriezing. Het lijkt een verlichting voor huishoudens, maar het is als het drinken van zout water. Het idee over de huurbevriezing kwam tot stand in een voor de onderhandelaars slapeloze nacht en dat is te zien. Iedereen die langer dan drie minuten hierover nadenkt, zal erkennen wat een dramatisch slecht idee het is. Op korte termijn genereus, op lange termijn desastreus.

Voorzitter. Werkelijk iedereen is hier de dupe van. Ik som een aantal partijen op. De woningzoekenden. Doordat er minder huizen worden gebouwd, loopt het tekort van 400.000 woningen verder op. De meest kwetsbare huurder. Die gaat er netto €25 per maand op vooruit, maar de besparing van €30 tot €50 per maand op de stookkosten van zijn tochtige huis gaat niet door. De starter op de woningmarkt. Die kan zijn eerste huisje wel vergeten; er zullen 16.000 woningen minder worden gebouwd, vooral in het goedkopere segment. Woningcorporaties. Zelden is er zo veel investeringsbereidheid geweest bij corporaties en zelden hebben ze zo'n brutale klap in het gezicht gekregen die de helft van hen in acute investeringsproblemen brengt; 35 miljard aan investeringen verdwijnt. Verder leidt het tot 0,6 megaton minder CO₂-besparing doordat er niet verduurzaamd kan worden, oplopende wachtlijsten, slinkende sociale voorraad en niet-gerenoveerde, schimmelende woningen. En zo kan ik nog wel even doorgaan.

Voorzitter. Wat ik het meest cynisch vind, is dat de enige die hier beter van wordt, letterlijk de enige, de rijksoverheid zelf is. De maatregel kost de overheid namelijk niks. Sterker nog, de maatregel levert zelfs jaarlijks een besparing op van 0,5 miljard vanwege minder huurtoeslag. Schaamteloos.

Voorzitter. Ik spreek de coalitiepartijen VVD, BBB, NSC en VVD hier nadrukkelijk op aan. Doe dit niet! Het is geen schande om te erkennen dat het een mooi gebaar richting huurders leek, maar dat in werkelijkheid iedereen er de dupe van is. Politieke moed is soms ook terugkomen op je plan. Nu de PVV toch heeft aangegeven het hoofdlijnenakkoord te willen openbreken, liggen hier kansen. Ik spreek ook de minister aan. Waarom heeft de minister dit laten gebeuren? Zo kunt u toch nooit meer uw doelen halen? Hoe legt u dit uit, vraag ik via de voorzitter, aan al die gemeenten, bouwers en ontwikkelaars? Dit is obstructie. Minister, trek aan de noodrem. Sta voor de woningzoekenden, de starters en de corporaties.

Graag zou ik van de minister een overzicht ontvangen van alle woondeals en afspraken die door deze huurbevriezing niet meer door kunnen gaan. De huurbevriezing zal namelijk gevolgen hebben voor de hele woningmarkt. Zagen aan de poot van de sociale woningbouw zorgt er gewoon voor dat de boel instort. Wijken worden namelijk gemengd gebouwd. Het wegvallen van sociale woningbouw zal ook betekenen dat er minder koop- en middenhuurwoningen gebouwd gaan worden. Dat is onbestaanbaar, wat de SGP betreft. Provincies en gemeenten krijgen hun projecten niet meer rond als de sociale woningbouw stopt. Wat gaat de minister hieraan doen?

Voorzitter. Dan even iets anders. We zijn ook nog wel ergens blij mee, namelijk dat de minister openstaat voor aanpassingen van de Wet betaalbare huur. De SGP heeft tegen deze wet gestemd, maar voorstellen die de wet beter maken, zien wij positief tegemoet. Ik heb bij de behandeling van de wet een amendement ingediend om kleine particuliere verhuurders meer handelingsperspectief te geven. Door dat voorstel zouden ze niet al na één, maar na drie jaar moeten voldoen aan de wet. Ik ken de minister als iemand die oog heeft voor de praktische uitwerking van wetten. Daarom stemde de minister zelf, destijds als Kamerlid, ook voor dat amendement. Desondanks is het amendement verworpen. Maar gezien de alarmerende signalen vanuit de huurmarkt, zeker ook van de kleine particuliere beleggers, is de noodzaak om in te grijpen er nog steeds. Dat zijn geen pandjesbazen, meneer De Hoop. Dat zijn gewoon bakkers en slaggers die voor hun eigen pensioen moeten zorgen. Ik ben dan ook benieuwd of de minister wil bezien of er voor deze groep verhuurders ruimte is voor aanpassing van de Wet betaalbare huur.

Tot slot. Op basis van de Wet betaalbare huur mogen de huren van middenhuurwoningen maximaal stijgen met de cao plus 1%. De WWS-tabel op basis waarvan de maximale huur wordt bepaald, wordt elk jaar echter geïndexeerd met de inflatie. Daardoor komt het voor dat huren mogen stijgen volgens de systematiek van de Wet betaalbare huur, maar worden beperkt door de lagere indexatie van de WWS-tabel. Staat de minister ervoor open om te bezien of de indexatie van de tabel anders kan worden vormgegeven?

De **voorzitter**:

Hartelijk dank voor uw inbreng. Ik zie dat er geen interrupties zijn. Dan gaan we naar de heer Vijlbrief. Hij zal een inbreng leveren namens D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter, dank u wel. De krantenkoppen van de afgelopen paar weken zouden iedereen die in Den Haag werkt schrik moeten aanjagen. Voor veel twintigers staan alle seinen op rood. Stijgende kamerprijzen leiden tot schrijnende situaties onder studenten. De woningbouw blijft achterlopen en steeds meer projecten staan on hold. Het moge duidelijk zijn: het is code rood

op de huizenmarkt. We moeten als de wiedeweerga zorgen voor meer woningen en zorgen dat de doorstroming op gang komt. Veel mensen kunnen niet meer wachten. In plaats daarvan kregen de woningzoekenden een bouwbevriezing van de coalitie voor hun kiezen. Met de mond wordt hier de hele dag "bouwen, bouwen, bouwen" gezegd, maar als we het aan de partijen VVD, PVV, NSC en BBB overlaten, dan is het "breken, breken en nog eens breken". De belofte aan Nederlanders om 100.000 woningen per jaar te bouwen, is gebroken. Het vooruitzicht om tochtige huurwoningen te isoleren en de gasrekening betaalbaar te maken, is gebroken. De nationale prestatieafspraken die voor de komende tien jaar de woningbouw hadden moeten aanjagen, zijn binnen een paar maanden gebroken. De bouw dreigt stil te vallen door deze lelijke Haagse deal. De coalitie laat het woningtekort daarmee oplopen tot bijna een half miljoen woningen. Het is een ravage.

Er is één ding gelukt: iedereen is nu verenigd tegen dit voorstel. Ik doe even heel snel waar de heer Flach net om vroeg: de woningbouwcorporaties, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, institutionele beleggers, de VNG, projectontwikkelaars, Bouwend Nederland, WoningBouwersNL, provincies, MKB-Nederland, makelaars, Vastgoed Belang, het bedrijfsleven, zorgverzekeraars, Woondeal Noordoost-Brabant, Metropoolregio Amsterdam, gemeenten en woningcorporaties, Stedelijke Regio Breda-Tilburg, G4-gemeenten, de provincie Gelderland, Valente en de Nederlandse ggz; gefeliciteerd jongens, echt goed gedaan.

Voorzitter. Ik heb een aantal vragen aan de minister. Wanneer slaat deze minister met haar vuisten op tafel? Trek de bouwbevriezing gewoon in. Als de coalitie de bouwbevriezing toch doordrukt, hoe geloofwaardig ben je dan als minister? Wat gaat dit kabinet doen als de corporaties hun rechtszaak winnen? Hoe gaat het kabinet het gat in de begroting dekken? Laten we wel wezen: deze bouwbevriezing is vooral gewoon kassa voor de staatskas ten koste van de woningzoekenden en gewone huurders. Wat is eigenlijk het plan van aanpak voor de tientallen corporaties die hierdoor door de financiële grenzen zakken bij de Autoriteit woningcorporaties? Wat is het plan van aanpak voor de regio's waarin de woningcorporaties door de bouwbevriezing geen garanties meer kunnen krijgen? Om het nog een beetje erger te maken: inmiddels komt het kredietbureau Moody's -- ik ken ze nog heel goed uit de eurocrisis; dat is geen feest -- langs, want dat maakt zich grote zorgen over de kredietstatus van het WSW en van onze grootste corporatie.

Voorzitter. We hebben geen afbraak nodig, maar doorbraken. Wij hebben een plan voor de woningmarkt. Wij zeggen: we gaan de bouw niet bevriezen, maar we gaan de bouw laten vlammen. Mijn vraag aan de minister is: komt die noodwoonwet er nog? Ga nu eens wat doen om echt te bouwen. Wij zeggen: geen bouwbevriezing, maar een bouwbaas; benoem een deltagcommissaris, maar nu voor de bouw. Benoem een bouwcommissaris, een bouwbaas die de bouw op gang gaat brengen en die ervoor gaat zorgen dat de financiën, de organisatie, de regels en de stikstof allemaal bij elkaar komen en worden opgelost. Een deltagcommissaris, maar nu voor de bouw,

met één nationale bouworganisatie, één budget en een doorbraakmandaat: zullen we dat eens doen in plaats van deze maatregel, die nergens goed voor is?

Voorzitter. Het is code rood voor woningzoekenden. Zoals we ooit bij het verhogen van de dijken zagen, kun je dat werkelijk oplossen als je gewoon eens iemand ervoor verantwoordelijk maakt om dit te gaan oplossen, iemand die blijkbaar op afstand moet staan van de politiek, want we hebben deze weken ook weer geleerd dat Haagse besluiten alleen maar funest zijn voor de woningbouw. Alleen met grote doorbraken gaat het lukken. Ik hoop dat andere partijen me daarbij steunen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even rond. U heeft een interruptie van de heer Peter de Groot.

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

Een helder verhaal van collega Vijlbrief van D66. Maar het is ruim een jaar geleden, 25 april 2024, toen D66 juichend de plenaire zaal in de Tweede Kamer verliet omdat de Wet betaalbare huur was aangenomen. Die wet verlaagt de huren voor de huurders en legt die rekening volledig neer bij verhuurders, ondanks dat heel veel deskundigen destijds zeiden: doe het niet, want het zorgt ervoor dat huurwoningen worden verkocht en dat de investeringsstroom van institutionele beleggers opdroogt. En wat zien we heden ten dage? Dat is het geval. Wat zegt u dus, gezien uw verhaal dat we doorbraken nodig hebben, tegen al die partijen die graag willen investeren in middenhuur maar dat nu niet kunnen? Mijn tweede vraag daarbij is: gaat u de aanpassingen aan de Wet betaalbare huur om die reden steunen? Alleen dan gaan we in het middensegment doorbraken forceren.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik twijfel even over hoe ik zal reageren. Het is een klassieke afleidingsmanoeuvre. We hebben een probleem met 150.000 woningen die er minder gebouwd gaan worden en de heer De Groot gaat over de Wet betaalbare huur praten. Die wet is er driekwart jaar. Ik kan mij niet voorstellen dat een verantwoord kabinet en verantwoorde coalitiepartijen na driekwart jaar precies weten wat het effect van de wet is. Ik heb daarbij, in eerdere debatten met de heer De Groot, al eerder gezegd dat ik het prima vind om die wet te evalueren, maar niet na een halfjaar. De heer De Groot weet ook dat er één groot verschil is met deze bouwbevrozing. Bij de Wet

betaalbare huur schuiven er huizen van het huursegment naar het koopsegment. Bij deze bouwbevriezing zorgen het kabinet en de coalitie ervoor dat die huizen helemaal niet gebouwd worden. Pak dus het eerste probleem aan in plaats van over je eigen probleem te beginnen. Als u die bouwbevriezing intrekt, wil ik nadenken over de Wet betaalbare huur. Zullen we het eens in die volgorde doen?

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

Over of het een bouwbevriezing is, gaan we het nog hebben, want het is natuurlijk een heel mooi opgebouwd frame van de heer Vijlbrief dat er sprake is van een bouwbevriezing. De heer Vijlbrief geeft in zijn antwoord één heel belangrijk ding aan dat gewoon niet waar is. Het is een jaar geleden. De VVD kijkt naar cijfers. 50.000 woningen zijn naar de koopmarkt gegaan; dat klopt. Maar er werden 60% minder middenhuurwoningen gebouwd in een jaar tijd. Als we het over een bouwstop hebben, kom dan niet aan met het feit dat we de middenhuur niet bij het debat over de volkshuisvesting mogen betrekken. Natuurlijk moeten we het middensegment daarbij betrekken. Ontzettend veel mensen met een middeninkomen die naar dit debat kijken, kunnen nergens terecht. Daarover gaat uw pleidooi. En u pleit hier ook voor een bouwcommissaris. Nou, ik zou zeggen: de cijfers over de Wet betaalbare huur liegen niet, dus sluit u aan bij de aanpassing van die wet, zodat er ook weer geïnvesteerd wordt en daar ook weer gebouwd wordt, want dat is keihard nodig.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik herhaal mijn antwoord van net: als het de heer De Groot echt aan het hart gaat hoeveel er gebouwd wordt, kan hij nu zorgen voor een meerderheid die ervoor zorgt dat deze bouwbevriezing niet doorgaat. Dat scheelt 150.000 woningen. Als hij daartoe bereid is, ben ik weer bereid om met de heer De Groot te praten over de Wet betaalbare huur, maar wel in de goede volgorde en niet in deze volgorde.

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

Het moet toch niet mooier worden? De volgorde is dat er 60% minder middenhuurwoningen zijn gebouwd. Zoals de heer Vijlbrief aankondigt, moet de bouwbevriezing van de sociale sector nog komen. Daar praten we ook over met elkaar. Maar de volgorde is dat er door de Wet betaalbare huur veel minder nieuwe huurwoningen bij zijn gekomen. Ik zeg het via u, voorzitter, tegen de heer Vijlbrief: laten we de dingen wel even in de goeie volgorde bespreken met elkaar. De nood is er daar al. Over die andere nood debatteren we nog met elkaar. Dat is een heel groot verschil.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De heer De Groot kan geen onderscheid maken tussen grote en kleine getallen. Dat is het verschil.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik graag gaan naar de inbreng van mevrouw Welzijn namens Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. De wooncrisis is niet één crisis, maar een dubbele crisis. Het gaat over te weinig woningen qua aantallen en over woningen die, los van de gereguleerde sector, niet per se betaalbaar zijn, zeker niet voor jongeren. Nieuw Sociaal Contract vindt dat de overheid haar grondwettelijke plicht beter moet vervullen door actief regie te voeren, doorbraken te forceren bij knelpunten en ruimte te creëren voor partijen die het verschil kunnen maken. Met een blik op de scheurkalender van de Maaskoepel, waarop iedere dag een schrijnend verhaal van een woningzoeker staat, weten wij waarom er betaalbaar gebouwd moet worden.

Voorzitter. Ons eerste punt gaat over de financiële situatie, de prestaties en de regeldruk van en bij woningcorporaties. Alle beschikbare investeringsruimte is de komende jaren hard nodig, ten gunste van betaalbare nieuwbouw en verduurzaming, maar vergeet ook de leefbare wijken en het onderhoud niet. De nieuwbouwproductie valt in negatieve zin op. Alhoewel er een lichte stijging is, zijn we er nog niet als we ieder jaar 30.000 sociale huurwoningen willen bouwen. Kan de minister aangeven hoe zij ervoor zorgt dat de gewenste nieuwbouwproductie gehaald wordt, zeker met het oog op de voorgenomen huurbevriezing?

De toezichthouder op de sector, genaamd Autoriteit woningcorporaties, wijst te hoge regeldruk aan als een belangrijk knelpunt in de bedrijfsvoering van corporaties. Corporaties besteden te veel tijd aan rapportages en verantwoordingen in plaats van aan hun kerntaken. Mijn fractie leest dat de minister deze zorgen erkent. Er zijn prestatieafspraken gemaakt en er wordt gewerkt aan een duurzaam prestatiemodel. Maar dit is niet genoeg, want wat ons betreft is er een actief programma nodig om eindelijk paal en perk te stellen aan de regeldruk. De vraag aan de minister is dus of zij bereid is de regeldruk via een gericht actieplan actief te verkleinen.

Als tweede wil ik het namens Nieuw Sociaal Contract hebben over de groeiende ongelijkheid tussen huurders en kopers. Huurders geven over alle sectoren genomen gemiddeld 34% van hun inkomen uit aan woonlasten.

Kopers geven daar 23% aan uit. Met name jonge stellen zijn aangewezen op dure private huur. De minister erkent de problemen, maar concrete acties om de ongelijkheid terug te dringen blijven achter. Mijn partij wil sturing op de versnelling van betaalbare nieuwbouw en redelijke huurprijzen in de vrije sector. Hoe gaat de minister hiermee om, aangezien de afspraak uit het hoofdlijnenakkoord is dat de huren betaalbaar zijn voor middeninkomensgroepen? Hoe houdt zij hier rekening mee?

Voorzitter. De huurquote daalt al tien jaar in de sociale huursector, maar de woonlasten stijgen, met als oorzaak de energielasten. Die omlaagbrengen is winst voor de aarde en de portemonnee. Mijn fractie verwacht dat dit een heel serieus punt van zorg is van de minister. Het Nibud heeft nieuwe normen voor betaalbaarheid ontwikkeld. Dat zijn goede stappen, maar wat is het plan van aanpak? Nieuw Sociaal Contract vraagt daarom of de minister bereid is om met een strakke aanpak de plooiën van de woonlastenstijging glad te strijken door de energielasten omlaag te brengen.

Voorzitter, tot slot het huurregister. Zonder goede gegevens ...

De **voorzitter**:

Ik zit even te kijken, want ik zag een interruptie van de heer Grinwis. Zullen we het eerst afmaken? Ja, maakt u het eerst even af.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Over het huurregister: zonder goede gegevens is goed beleid lastig. Gemeenten weten vaak niet eens welke verhuurders actief zijn in hun wijken en buurten, laat staan welke huren worden gevraagd. Mijn vader zegt altijd: maar weinigen doen goed in een donker steegje. Met een huurregister schijnen we licht in dit nu nog donkere steegje van de volkshuisvesting. De Kamer vroeg al in 2023 om een voorstel voor een huurregister. De minister onderzoekt het nu, maar waarschuwt alvast dat het duur en ingewikkeld is. Daar past een hoe-kan-het-welmentaliteit bij, wat mijn fractie betreft. Een huurregister is essentieel om excessen in de markt beter aan te pakken en om huurbeleid effectief te maken. Nieuw Sociaal Contract ziet graag een landelijk register met eenvoudige basiseisen en lage lasten voor verhuurders. Is de minister bereid uiterlijk eind dit jaar met een concreet wetsvoorstel te komen?

Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U heeft een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb een vraag aan collega Welzijn, die ik samen met haar NSC-fractie toch zie als hoeder van de volkshuisvesting in de coalitie. Op basis van het hoofdlijnenakkoord waren ze dat ook. Mevrouw Welzijn zei het net zelf in haar bijdrage: al tien jaar lang daalt de huurquote voor sociale huurders bij woningcorporaties. Maar de energielasten stijgen en daardoor stijgen de woonlasten. Zoals meneer Flach al heel duidelijk uitlegde: als je de huren bevriest, blijft er minder geld over om de huizen te renoveren en te isoleren, zullen de energielasten hoog blijven en in de toekomst verder stijgen, en daalt de huurquote dus verder, want je hebt de huren bevroren terwijl daar geen aanleiding toe is, vanuit de eigen stelling van mevrouw Welzijn. Haar eigen verhaal: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Adviescollege toetsing regeldruk, het Nibud, elke onafhankelijke instantie heeft zo langzamerhand de vloer aangeveegd met de voorgenomen huurbevriezing. Zijn mevrouw Welzijn en de NSC-fractie bereid de afspraak uit die wilde Voorjaarsnotanacht te heroverwegen en terug te draaien?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Laat duidelijk zijn dat ik zelf nooit gekozen zou hebben voor een huurbevriezing. Dat heeft u met z'n allen ook al in mijn maidenspeech kunnen horen, toen dit onderwerp helemaal niet op tafel lag. Ik heb vanuit mijn vorige betrekkingen namelijk gezien wat de effecten kunnen zijn van een huurbevriezing. Ik zit echter in een coalitie en we hebben in die "wilde nacht", zoals u dat noemt, met elkaar een onderhandelingsresultaat bereikt na een proces dat wat mij betreft niet de schoonheidsprijs verdient en waaruit zeker lessen te trekken zijn. Voor Nieuw Sociaal Contract is het daarin belangrijk geweest dat compensatie onderdeel is van het plan. Zoals u onze fractievoorzitter heeft horen zeggen, maar ook Dick Schoof tijdens de persconferentie na de Voorjaarsnota, staat het politieke doel om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen, waarvan 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Daarom is het voor mijn partij als voorwaarde acceptabel dat er een huurbevriezing is, omdat daar compensatie tegenover moet staan.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan heeft meneer De Groot geluk, want ik wilde hem ook het vuur na aan de schenen leggen. De heer Vijlbrief geeft aan dat hij dat zal doen, gelukkig

maar. Mevrouw Welzijn heeft nog niet eens één vogel in de hand, want die compensatie staat zo meteen niet in de wet, niet in de begroting en niet in de een of andere afspraak. Die is slechts woordelijk uitgesproken; je hebt dus niks om aan vast te houden. Er zijn tien vogels in de lucht en we gaan een wet over de huurbevriezing bespreken terwijl de compensatie niet zwart-op-wit in de tabellen van Financiën staat. Mevrouw Welzijn kent de VVD. Ook ik ken de VVD; ik heb jarenlang met hen onderhandeld. Eén ding: die gaan de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties never nooit schrappen. Eelco Heinen stapt nog liever op dan dat hij dat doet. Hij gaat het gewoon niet doen. Dus met andere woorden: die compensatie komt er niet.

De **voorzitter**:

Komt u tot uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan is nogmaals mijn vraag: gaat de NSC-fractie instemmen met een wet die halsoverkop huurbevriezing regelt zonder dat de compensatie zwart-op-wit in tabellen verankerd is?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik snap de zorgen van de heer Grinwis. En toch, ondanks dat dit een -- laten we het zo zeggen -- verre van ideale situatie is, heb ik ook gezien dat er zeker oplossingsrichtingen in beeld zijn. Dat hebben we allemaal kunnen zien, want de dilemmanotitie van de minister is een openbaar document. Het zal allemaal dat het moeilijk en ingewikkeld is en dat er misschien zelfs weerstand links en rechts te overwinnen is, maar er zijn oplossingsrichtingen. Ik wacht dus op de uitwerking van de minister om die goed te kunnen beoordelen. Ik zie ook een tijdsverschil -- dat is ook mijn vraag aan de minister -- tussen het moment waarop het probleem van de kasstromen optreedt en het moment waarop daar een oplossing tegenover kan staan. Bij de wetsbehandeling zal een van mijn vragen aan de minister dan ook zijn wat dat tijdsverschil in dit geval voor de woningcorporaties betekent voor het kunnen aantrekken van leningen. Daar mag ze ook straks op reflecteren. Daarbij is het belangrijk dat er één toezichthouder is, los van welke cijfers dan ook, van wie dan ook afkomstig, hobbyisten, zelfverklaarde specialisten, onafhankelijke bureaus of wie dan ook. Die toezichthouder is de Autoriteit woningcorporaties. Die heeft een wettelijke taak. Die staat in de Woningwet. Zij zijn aangewezen door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om aan te geven wat zij vinden van de financiële situatie van corporaties, wat zij vinden van de financierbaarheid van corporaties, en dat zijn de cijfers waar mijn fractie waarde aan hecht.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Even kijken ... Ik had mevrouw Vedder op de lijst staan voor een interruptie.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

In de inbreng van collega Welzijn kwam het woord "huurbevriezing" niet veel voor. Dat raakt mij eigenlijk wel, omdat ik collega Welzijn hoog heb zitten en ik destijds heel blij was met wat er in de Voorjaarsnota over volkshuisvesting stond. Ik zie het nu allemaal verbrokkelen. Ik kan gewoon niet begrijpen dat collega Welzijn dit laat gebeuren. Ik weet zeker dat dit diep in haar hart aan alle kanten moet botsen. Ik hoor dingen als "er is compensatie". Maar in de stukken van het kabinet zelf staat dat die bij lange na niet voldoende is. "Het doel van de woningbouw staat", maar in de brief van het kabinet van gisteren staat dat de woningbouwopgave zwaar wordt geraakt. Het is gewoon onzin. NSC kan dit toch niet zo laten gebeuren?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dat is ook de reden waarom ik aangaf en ook onze fractievoorzitter heeft aangegeven dat een huurbevriezing als voorwaarde heeft dat er compensatie bij zit. Wij zien inderdaad een tijdsverschil tussen het moment waarop het probleem zich voordoet en het moment waarop de oplossing zich aandient. Dat zie ik echt als een van de grootste uitdagingen bij het vinden van een oplossing voor de compensatie. Nogmaals, ik zou 'm niet bedacht hebben, maar hij ligt op tafel. Dit is een politiek feit waar ik mee te dealen heb. Dan vind ik het belangrijk om met elkaar goed na te denken over welke compensatie en op welke manier. Nogmaals, er staan concrete oplossingsrichtingen in de dilemmanotitie. Die moeten we verder gaan uitwerken met elkaar. Daar zal ik mij voor inzetten.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Goed bestuur. Ik vind het eigenlijk vervelend dat ik daarmee moet schermen en ik heb het geloof ook nog nooit gedaan, maar goed bestuur is toch niet dat je koste wat het kost blijft rennen achter datgene wat de coalitie in een wilde nacht heeft verzonnen om ervoor te zorgen dat de boel niet uit elkaar klappt? Goed bestuur is toch ervoor zorgen dat je de goede dingen doet voor Nederland, dat je daarvoor blijft staan? Dat je staat voor een goed verhaal en je je niet bezighoudt met "is mijn stoel er straks nog, ja of nee"? Sorry, sorry dat ik zo plat zeg, maar goed bestuur is toch niet dat je afspraken die je vier maanden geleden met elkaar hebt gemaakt, nu in de prullenbak gooit? Dat je

investeerders de stuipen op het lijf jaagt omdat je aantoonst dat de overheid onbetrouwbaar is? Daar kan collega Welzijn toch niet voor blijven staan? Ik begrijp het echt niet.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Wat goed bestuur is, is één issue. Een ander issue is dat hier heel veel partijen ... Nogmaals, het zou niet mijn eerste plan zijn geweest, maar heel veel partijen hier aan tafel zijn absoluut voorstander van een huurbevriezing. Is dat dan slecht bestuur, als je voorstander bent van een huurbevriezing? Ik vind van niet. Wat slecht bestuur zou zijn, is als je dat doet zonder je te bekommeren om de gevolgen die dat heeft en de mitigatie van die gevolgen. Daarom zeg ik dat het vinden van een oplossing in de compensatie een belangrijke manier is om met deze huurbevriezing om te gaan om 'm in elk geval acceptabel te krijgen. Daarover verschillen we misschien van mening. Ik had het liefst gehad dat we bij een koopkrachtprobleem een koopkrachtinstrument inzetten. Ook dat is genoemd in de dilemmanotitie van de minister. Is het inzetten van een koopkrachtinstrument niet wijzer, niet zinniger? Dat zijn afwegingen die we met elkaar te maken hebben. Die nacht lag de dilemmanotitie van de minister niet op tafel. Die is gisteravond om half tien openbaar gemaakt. Voor mij staat er geen nieuws in, maar voor een heleboel mensen misschien wel. Laten we met elkaar kijken op welke manier we de risico's kunnen mitigeren.

De **voorzitter**:

Even kijken. Dan heb ik de heer Flach op de lijst voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ga maar één vraag stellen, dus ik hoop dat ik een goed antwoord krijg, want de laatste bewaar ik echt voor de heer De Groot. Ik wil even naar de cijfers die mevrouw Welzijn gebruikte, namelijk dat van huurders 36% van het inkomen op dit moment opgaat aan woonlasten en dat dit percentage voor kopers een stuk lager is. Ik ken die cijfers niet precies, maar het zal er ook een beetje mee te maken hebben met dat heel veel kopers hun woning veel eerder hebben gekocht. Ik denk dat als je naar de nieuwe kopers kijkt, je ziet dat dit ook heel dicht bij de 40% ligt. Ik herken en erken het probleem dat mensen veel te veel geld kwijt zijn aan hun woonlasten. Dat los je niet op door te zeggen dat er een redelijke huur moet komen in de middenhuur, want die redelijke rendementen liggen al tussen de 4% en 5%. Lager kan ook gewoon niet, want dan wordt er niet meer geïnvesteerd. Is mevrouw Welzijn het met mij eens dat het echte probleem is dat de waarde van woningen veel te ver is gestegen en dat dat alles te maken heeft met de krapte op de

woningmarkt, omdat we te weinig woningen bouwen? Daar hadden we plannen voor: 100.000 woningen per jaar. Maar deze huurbevriezing haalt er van die 100.000 zomaar 16.000 af. Dat betekent dat die prijzen nog verder omhooggaan.

De **voorzitter**:

Komt u tot een vraag.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben bijna bij het vraagteken, voorzitter, maar het was er maar een. Dat betekent dat die prijzen verder omhooggaan en dat mensen, zowel kopers als huurders, nog meer van hun inkomen kwijt gaan zijn aan woonlasten. Dat kan toch ook niet de bedoeling zijn? Ik weet dat mevrouw Welzijn dat zelf ook niet vindt, maar zou ze dat willen bevestigen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dat is de makkelijkste vraag tot nog toe, geloof ik, want: ja, natuurlijk. Er moeten huizen gebouwd worden. We hebben gezien dat we een actueel tekort hebben. In het jaar van de eerste huurbevriezing, 2021, kwamen we 200.000 woningen tekort. We hebben gezien dat dat er het jaar daarop al 200.000 waren. Inmiddels zijn het er ruim meer dan 400.000. Dus we hadden al een wooncrisis en die verdiept zich alleen maar. Dat komt doordat er structureel te weinig woningen zijn. Daarom zegt mijn partij dus dat wij hartstikke bereid zijn om welke partij dan ook tegemoet te komen in wensen, mits dat niet leidt tot een bouwstop. Daarom koppelen wij daar de voorwaarde aan dat er sprake moet zijn van adequate compensatie, zodat die huizen ... Die bouwen we niet vanuit ambitie. Ik hoor ook nog weleens het woord "bouwambitie", maar het is geen ambitie; deze huizen bouwen is bittere noodzaak. Daarom zeggen wij: wij gaan schoorvoetend akkoord met een huurbevriezing, natuurlijk, maar niet als dat leidt tot een bouwbevriezing. Dat kan niet. Er is sprake van een hele diepe wooncrisis.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Met alles wat mevrouw Welzijn zegt, ben ik het eigenlijk eens, tot een zeker moment. Ze zegt namelijk: eigenlijk wil ik die huurbevriezing niet en ik wil

zeker niet dat het een bouwbevriezing wordt. Dat is het in deze situatie. Dus er rest eigenlijk maar één vraag. Wij gaan straks deze wet behandelen. Ik neem aan dat NSC dus tegen deze wet stemt als er geen adequate compensatie is, anders spreekt mevrouw Welzijn zichzelf hier nu tegen. Het is van tweeën één. Dus je kunt niet in de tijd je standpunten splitsen. Je kunt niet zeggen: nou, ik wacht tot augustus, tot er compensatie komt. Dus gaat de fractie van NSC voor dit wetsontwerp stemmen, ook als er geen compensatie is? Dat is de vraag.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voor mijn gevoel heb ik deze vraag meerdere keren beantwoord. Dus nogmaals: wij hebben als voorwaarde gesteld dat er sprake is van compensatie, zodanig dat de afspraak van 100.000 woningen per jaar, twee derde betaalbaar en 30% sociaal, staat, zoals de premier ook gezegd heeft tijdens de persconferentie vlak na de Voorjaarsnota.

De **voorzitter**:

Even kijken. Ik zie dat er geen interrupties meer zijn. Mevrouw Vedder? U had dezelfde vraag. Heel goed. Dan hebben we geen interrupties meer. Dan gaan we over naar de termijn van de heer Eerdmans, die namens JA21 het woord zal voeren.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Voorzitter, dank je wel. Ik moet eerder weg uit het debat. Dat zeg ik er even bij. Dat is voor straks. Helaas. Het woningtekort is 4,9%. Dat staat in de Staat van de Volkshuisvesting. Het aantal huishoudens blijft groeien. Daar zit mijn punt. Afgelopen maandag werd ook duidelijk uit cijfers dat Nederland ongeveer een stad als Maastricht of Leiden erbij heeft gekregen in een jaar tijd. Dat betreft dus ruim 130.000 mensen via migratie. Dat vind ik eigenlijk een beetje de olifant in de kamer. Ik hoor mijn collega's niet over dat het Centraal Bureau voor de Statistiek daar dus al tijden op wijst. In het persbericht staat ook dat de alarmbellen zouden moeten afgaan in Den Haag. Nou, dat valt mij dus wat tegen. Ik denk namelijk dat als je woningen wilt bouwen op een normale manier met normale prijzen, je toch echt iets zult moeten doen aan het aantal mensen dat het land binnenkomt. Afgelopen jaar is opnieuw gebleken dat er 130.000 mensen per jaar bij komen; is dit nu de wake-upcall voor het kabinet dat heeft beloofd dat het op migratiegebied het strengste wordt van Europa? Heel graag daar een reactie op.

Voorzitter. Dan de nachtelijke marathon, de huurbevriezing. JA21 heeft gezegd: haastige spoed is zelden goed. Het heeft mij ook verbaasd dat de particuliere verhuur totaal is vergeten. Dit is geen goede oplossing. We

hebben nu een probleem neergelegd bij de minister. Die zal deze puzzel moeten oplossen en voor het eind van de maand met een oplossing moeten komen die eigenlijk door de vier fractievoorzitters is aangereikt. Ja, er wordt intussen door de woningcorporaties bedreigd met een gang naar de rechter. Daarbij is berekend dat het gaat om een capaciteit van investeringen tot zo'n 50 miljard. Dit is toch echt wel een behoorlijk fiasco, een slecht idee, en daarmee ook geen goed antwoord op de vraag hoe we nou die woningmarkt los krijgen. Is de minister het daarmee eens?

Overigens wijst het Nibud erop, in de Volkskrant nota bene, dat het niet noodzakelijk is om de huur van sociale huurwoningen te bevriezen, omdat de lonen dit jaar gemiddeld harder stijgen dan de woonlasten van huurders. Daar wil ik ook graag een reactie op.

Voorzitter. Dan naar de ambitie. We komen 400.000 woningen tekort. Het is sinds 1990 niet meer gelukt om meer dan 100.000 woningen per jaar te bouwen. Vaak lag dat aantal juist veel lager. Dus is dit wel een eerlijke ambitie, zeker in deze tijd? Eigenlijk gaat het niet eens om het moment van nu. Het geldt zelfs ook voor als je terugkijkt in de tijd.

Het idee van de flexwoningen is natuurlijk geopperd en is ook uitgevoerd, maar die blijken een flop. Niemand wil erin wonen. De consument wil die niet, zegt het Planbureau voor de Leefomgeving, want die voldoen niet aan de behoeften. Is de minister het daarmee eens? Die 15.000 flexwoningen zijn te klein. Graag een reflectie. Als wij ons land vol zetten met flexwoningen, vind ik dat ook geen prettig beeld, moet ik zeggen. Dan heb ik liever een nieuwe stad. Daar heeft JA21 voor gepleit: een nieuwe stad op de Marker Wadden. D66 wil er tien keer zo veel, geloof ik, tien nieuwe steden. Laten we eens beginnen met één stad. Hoe denkt de minister daar nou over? Het gaat om starters, jonge gezinnen, mooi wonen, tussen het water, groen en blauw, prachtig. Nu zijn we de steden aan het volplempen. Het laatste stukje groen wordt opgeofferd. Het Markermeer heeft onze voorkeur. Jan Latten -- dat is natuurlijk een bekend demograaf van het Centraal Bureau voor de Statistiek - - zegt dat het ook bij Arnhem kan. Er kan een nieuwe stad komen in die omgeving. Ik ben benieuwd. Het heeft vele voordelen. Ik zei al: in plaats van het groen volbouwen, kan je jongeren een alternatief bieden, ook buiten de Randstad. Daarom de vraag of het kabinet bereid is om te onderzoeken of de ontwikkeling van een nieuwe stad in de Markerwaard op termijn een kostenefficiënt en robuust alternatief vormt voor de huidige versnipperde woningbouw, die zo vaak vastloopt op stikstof, procedures, bezwaartrajecten en andere knelpunten.

Voorzitter. Dan nog even naar het klimaat. De transformatorhuisjes zitten mij al een tijdje dwars. Er moeten er 55.000 komen vanwege de elektrificering. De vraag is eigenlijk of het überhaupt allemaal op het net kan. Daar hebben we vaak discussies met mevrouw Hermans over. Maar goed, er moeten dus op een gegeven moment 55.000 transformatorhuisjes komen te staan. Dat betekent eigenlijk in elke buurt één. Een op de drie straten moet worden

opgebroken. Hoe gaat de minister dit eigenlijk in goede banen leiden, ruimtelijk gezien? Ik heb afgelopen december een motie ingediend met het verzoek om het zo te organiseren dat in ieder geval bewoners inspraak zullen krijgen in waar dat huisje dan komt. Let wel, mensen vinden het helemaal geen pretje om direct vanuit het keukenraam aan te kijken tegen zo'n lelijk huisje. Nou heb ik gelezen dat gemeenten met netbeheerders locaties moeten gaan vinden en dat zij die moeten afstemmen met de buurt. Nou, ik ben heel benieuwd hoe dat dan gaat in deze gigantische operatie.

Voorzitter. Voor dit moment wil ik het hierbij laten. Dank je wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even rond. Ik zie dat er geen interrupties zijn. Dat betekent dat ik het woord geef aan mevrouw Vedder, die haar inbreng zal leveren namens het CDA.

Mevrouw Vedder (CDA):

Dank, voorzitter. Gisteravond laat kregen we de dilemmanotitie vanuit het ministerie. Ik vond het wel een leuk woord, "dilemma". Ik zou het zelf "politiek vandalisme" noemen. Ik heb nog steeds moeite om de juiste woorden te vinden. Dus lees ik eerst even een aantal citaten voor uit het eigen werk van gisteravond van dit kabinet. Overigens complimenten voor de radicale eerlijkheid in dat stuk. "De haalbaarheid van de woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar wordt zwaar geraakt. Het ontbreken van structurele compensatie maakt huurbevriezing juridisch zeer kwetsbaar. De incidentele compensatie die in de Voorjaarsnota is geregeld, is bij lange na niet voldoende. Toekomstige huurders zullen minder snel een woning vinden en huidige huurders blijven zitten met een hogere energierekening. Terugschroeven van onderhoud raakt onder andere de aanpak van vocht en schimmel. De huurbevriezing heeft het vertrouwen van corporaties en Woontoppartners in de rijksoverheid geschaad, omdat de afspraken van de Woontop al na vier maanden zijn geschonden." En de uitsmijter: "het levert een vertraging in de woningbouw op die niet meer in te halen valt". Dit is het resultaat van kortetermijn-cadeautjespolitiek. Verantwoordelijkheid nemen en de goede dingen doen voor heel Nederland zijn ondergeschikt gemaakt aan scoren bij de achterban en het bij elkaar willen houden van de coalitie.

Voorzitter. Dit raakt mij echt. Ik vind dit echt politiek vandalisme. Sterker nog, de gevolgen van vandalisme zijn over het algemeen te herstellen, maar dit dus niet. Een partij die zich beroept op goed bestuur kan dit toch niet laten gebeuren? Een partij die staat voor ondernemers, investeerder en projectontwikkelaars kan dit toch niet laten gebeuren? Een minister van wie ik weet dat zij een rechte rug heeft en staat voor professionaliteit kan zich hier toch niet bij neerleggen?

Voorzitter. Eerder heb ik mijn zorgen geuit over het toenemend woonegoïsme, waardoor mensen meer oog hebben voor hun eigen uitzicht dan voor de woningnood van anderen. Deze huurbevriezing is het politieke equivalent van woonegoïsme. Coalitiepartijen weten dat de bouw instort, weten dat vele huizen niet gebouwd zullen worden, weten dat bestaande huurders op een andere manier veel beter geholpen hadden kunnen worden, maar desondanks wordt er vastgehouden aan die huurbevriezing omdat scoren bij de achterban zwaarder weegt dan de woningnood en al die uitgestelde levens. Kortzichtige kortetermijn-cadeautjespolitiek. Iets wat lekker klinkt, maar waar we allemaal bij verliezen.

De voorzitter:

U hebt een interruptie van de heer Peter de Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb een vraag aan mevrouw Vedder over de Wet betaalbare huur; dat kan zij zich misschien wel indenken. Daar ging het ook over achterbannen en scoren en over met een heel hoge snelheid een wet door het parlement heen jagen, onder voorwendselen die nu niet blijken te kloppen. Wat zegt u als ik zeg dat inmiddels 50.000 huurwoningen van de huurmarkt zijn verdwenen, terwijl het doel van de wet was om het middensegment aan huurwoningen te vergroten? Wat zegt u als ik zeg dat er inmiddels 60% minder middenhuurwoningen worden gebouwd, waar overigens iedereen voor heeft gewaarschuwd, maar waarbij het CDA vol achter de eigen minister, Hugo de Jonge, is gaan staan? Wat zegt u dan?

Mevrouw Vedder (CDA):

Ik zie steeds maar weer terugkomen dat het doel van de Wet betaalbare huur is dat er meer betaalbare woningen komen. Nooit wordt er gerept over de noodzaak om huurders te beschermen tegen exorbitante huren en tegen misbruik van een overspannen woningmarkt. Dat is wat het CDA betreft waar de Wet betaalbare huur essentieel voor is. Het verschil tussen VVD en CDA is dus dat ik zowel die huurbevriezing als de Wet betaalbare huur benader vanuit het belang van de huurder. Die huurder heeft er namelijk recht op om niet degene te zijn die moet betalen voor onze onwil om de echte problematiek van het rendabel kunnen verhuren van huizen, namelijk de fiscale stapeling in box 3, te repareren. Wij staan daar als overheid voor aan de lat. Wij staan aan de lat om de echte problemen weg te halen. Maar we doen dat niet en in plaats daarvan leggen we de rekening neer bij huurders die niet anders kunnen dan zich overgeleverd weten aan een overspannen huurmarkt. Daar is het CDA niet van. De Wet betaalbare huur is ervoor om

mensen daartegen te beschermen. En ja, dat heeft er ook voor een deel toe geleid dat er uitponding heeft plaatsgevonden, doordat er een correctie heeft plaatsgevonden op het feit dat investeerders huizen voor starters hebben weggekaapt om die later met groter rendement te kunnen verhuren.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U mag verder met uw inbreng. U heeft geen interrupties meer.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Voorzitter. Het Nibud zegt: als je mensen met lage inkomens echt wilt helpen, moet je dat aan de inkomenskant doen. Het beleid over de hoogte van de huren schiet alle kanten op en dat brengt grote onrust met zich mee. Dat zeg ik dus niet hè, dat zegt het Nibud. Tegelijkertijd betekent deze huurbevriezing dat heel veel nieuwe huurhuizen niet doorgaan en dat tocht- en schimmelproblematiek niet wordt aangepakt. Ik zou graag van de minister de toezegging willen dat zij in een brief uiteen gaat zetten welke onderdelen van de analyse van het Nibud zij deelt. Ik ben namelijk benieuwd wat zij vindt van die analyse van het Nibud.

Ook institutionele beleggers zeggen dat huurbevriezing een bouwbevriezing is. Ik vraag de minister om samen met IVBN en de pensioenfondsen een impactanalyse te maken van de doorwerking op investeringen in de bouw van middenhuurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Zou de minister met de VNG en de gemeenten ook zo'n analyse willen maken van de impact van de huurbevriezing op gemengde plannen?

Voorzitter. De Autoriteit woningcorporaties zegt het heel scherp: de huurbevriezing zorgt ervoor dat de woonomstandigheden voor de mensen met de laagste inkomens slechter worden. Minister, ik verwacht hier een uitgebreidere reflectie op dan wat er in de hierover verstuurde brief stond. Zou de minister die willen toezeggen?

Voorzitter. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw haalt het argument "corporaties hebben nog geld zat om te investeren" onderuit en laat zien dat met de huurbevriezing 141 corporaties binnen vijf jaar in de financiële problemen komen. In de Wet regie zit de afspraak dat corporaties solidair zijn met elkaar en elkaar financieel helpen, maar als de helft van de corporaties dat niet meer kan, dan stort die afspraak toch in elkaar? Hoe gaat de minister dit aanvliegen? Of gaat de minister iets invoeren wat corporaties niet aankunnen?

Voorzitter. De allerbelangrijkste vraag die ik heb, tot slot, is: minister, dit kan toch niet? We kunnen toch al die woningzoekenden in Nederland, al die mensen die niet aan hun leven kunnen beginnen, die in een tochtig huis

zitten dat niet verduurzaamd kan worden, zo in de steek laten? Gaat de minister dat werkelijk laten gebeuren, of trekt ze een streep?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie geen verdere interrupties. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis voor zijn inbreng namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Allereerst dank aan de minister voor de dilemmanotitie. Na enige pogingen kreeg ik gelukkig gisteren voldoende steun van collega's en kwam dit per kerende post terug, en dat vond ik fijn. Niet dat de inhoud iets is om vrolijk van te worden, maar helder was die wel. Daar zat geen woord Spaans bij.

Voorzitter. Je hebt domme voorstellen, oliedomme voorstellen, dan is er een tijdje niets; daarna moeten we nog even geduld hebben ... en dan heb je het desastreuze huurbevriezingsvoorstel van deze coalitie. Slaafs overgenomen door het kabinet. Of nou ja, huurbevriezing? Het is een bouwbevriezing, zeker deze huurbevriezing. Het is een structurele bezuiniging nota bene van een half miljard op de huurtoeslag. Eelco Heinen, de minister van Financiën, lacht in zijn vuistje, en reken er maar niet op dat hij de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties ooit met ook maar één euro gaat verlagen, ter compensatie.

Sterker nog, de verminderde bezuiniging van 80 miljoen euro op de huurtoeslag, die het resultaat is van het feit dat je particuliere sociale huurders uitzondert, zal vroeg of laat worden verhaald op de huurtoeslag. Dan betalen huurders de prijs, want de compensatie waar het nu uit gedekt wordt, die 1,1 miljard, is tijdelijk. Op een gegeven moment is die op en dan ga je over op de huurtoeslag, want dat is de enige structurele post van deze minister op haar begroting.

Voorzitter. Ik heb het al eerder gezegd: het is pyromanenpolitiek. De eigen afspraken van het kabinet worden in de hens gezet en dat zijn de afspraken uit het hooflijnenakkoord, maar ook de nog maar drie of vier maanden geleden ondertekende afspraken op de Woontop. De inkt was nauwelijks droog. Die afspraken worden eenzijdig opgezegd door dit kabinet, aangevoerd door deze coalitie.

Met dit doldwaze plan -- bedacht rond 7.00 uur 's ochtends, na een nacht onderhandelen -- gaat het breekijzer in de sector sociale huur, en dat heeft een inktvlekwerking naar een veel groter deel van de nieuwbouw en van onze woonsector überhaupt. De betrouwbaarheid van de overheid is te

grabbel gegooid. Betaalbaarheidsdoelstellingen zullen een wassen neus blijken te zijn, hoe vaak collega Welzijn ook wijst op de "30% sociaal en tweede betaalbaar" uit de Wet regie. Het staat allemaal onder druk, onder grote druk. Internationale investeerders trekken zich al terug; private, particuliere investeerders.

De huurbevriezing die een bouwbevriezing is, raakt niet alleen maar toegelaten instellingen en publieke partijen. Ze raakt zelfs meer dan de Wet betaalbare huur de private sector. NSC, bij het hoofdlijnenakkoord nog de hoeder van de volkshuisvesting, staat erbij en kijkt ernaar. Te bang voor de kiezer om het kabinet te laten klappen op dit fundamentele punt. BBB zet de eigen vicepremier totaal, maar dan ook totaal in de kou. Hoe moet minister Keijzer ooit nog een afspraak gaan maken met wie dan ook? De VVD keert terug in haar rol als Nemesis, de meedogenloze godin van de wraakzucht op de woningbouwcorporaties. En last but not least, de PVV. Nou ja, van een populistische partij zonder ideeën, zonder visie of zonder begrip van hoe systemen eigenlijk werken, was precies dit wel te verwachten. En als het straks sneuvelt in de rechtbank of in de Eerste Kamer, dan vindt de PVV weer een zondebok om naar te wijzen; naar "D66-rechters" of naar de oppositie die het allemaal heeft gedaan.

Voorzitter. Of dit plan de Eerste Kamer op tijd haalt? Het moet namelijk 30 juni in het Staatsblad staan. Dit plan gaat hopelijk sneuvelen, want het is zo ongelofelijk slecht voor de toekomst van ons land en voor woningzoekenden! Als je huurders wilt helpen -- en dat wil de ChristenUnie -- doe dat dan gericht, met een slimme huurbevriezing, en niet met deze olie-, oliedomme huurbevriezing.

Voorzitter. We weten inmiddels een week of vier van dit plan, maar zoals u merkt ben ik nog altijd een werkelijk woedende woonwoordvoerder. Ik daag deze coalitie en de minister uit. Kan zij mij één belangenvereniging noemen die enthousiast is over dit voorstel? Inmiddels is er een schier eindeloze stoet experts, toezichthouders, belangenclubs, bouwers en ga zo maar door, die allemaal zeggen: doe dit niet. Zelf de Woonbond zegt: alleen maar met compensatie. VVD, NSC, BBB: laat je niet langer gijzelen door Geert Wilders. Ga terug aan tafel, draai de kraan van de huurtoeslag open. Als je de huurder graag tegemoet wilt komen, doe het dan zo. Of doe iets met de andere koopkrachtinstrumenten die het kabinet ter beschikking staan.

Het Nibud rekende voor -- het werd al gezegd -- dat een alleenstaande huurder met een bijstandsuitkering hiermee per saldo €10 per maand meer overhoudt. Een gezin met twee kinderen en een inkomen van 130% van het minimumloon kan ruim €12 per maand extra besteden. Wat nou "boodschappenbonus"? Ja, die eenmalige, maar die ben je volgend jaar weer kwijt!

Minister, hoe luidt ...

De **voorzitter**:

Komt u tot een afronding?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... de reactie van de minister op het ATR, dat gehakt maakt van de bouwbevrozing? Ik wil ook graag antwoord op de vraag over de tweedeorde-effecten. Welke tweedeorde-effecten zijn er? Wat betekent bijvoorbeeld het feit dat Moody's kijkt naar de WSW-creditrating? Nu is de verhouding 1 op 32; hoeveel minder investeringscapaciteit krijg je dan?

Voorzitter, ten slotte. Nadat ik de staf heb gebroken over al deze treurigheid wil ik de minister nog iets opbouwends meegeven, namelijk een plan van de jongeren van de ChristenUnie voor studenten en starters. Die verdienen steun. Het plan bevat een achttal voorstellen en ik overhandig dat achtpuntenplan zo meteen graag aan de minister.

Tot zover, voorzitter, in eerste termijn. De rest komt vast later.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even rond. Ik zie geen verdere interrupties. Er zijn ook niet meer veel interrupties over. Dat betekent dat het woord aan de heer Peter de Groot is namens de VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. De VVD is blij dat het is gelukt om afspraken te maken zodat de Wet betaalbare huur fors wordt aangepast. De VVD heeft altijd voor de effecten van deze desastreuze huurwet gewaarschuwd en we zien in de praktijk dat er steeds meer huurwoningen verdwijnen, mensen dus op straat komen te staan en investeringen in nieuwe huurwoningen zijn opgedroogd. Dat staat haaks op de ambitie om de betaalbare middenhuurvoorraad te vergroten.

De minister heeft in april al aanpassingen voorgesteld aan de Wet betaalbare huur. Hoewel deze aanpassingen nog wat beperkter van aard zijn, zullen we deze steunen. Tijdens de onderhandelingen over de Voorjaarsnota is besloten de Wet betaalbare huur forser aan te passen, en wel op drie onderdelen. Een lagere puntengrens, het zwaarder meetellen van de waarde van de woning en het uitzonderen van particuliere beleggers met een enkele woning of een beperkt aantal woningen. De wijzigingen uit de Voorjaarsnota liggen in lijn met de door de VVD eerder voorgestelde variant van de Wet betaalbare huur, de huurindex. Die zorgt ervoor dat verschillen in de woningmarkt realistisch worden gewaardeerd en dat verhuren zal blijven lonen. Dit zal er ook voor

zorgen dat er meer ruimte komt voor het behouden van huurwoningen. En het zorgt ervoor, zeg ik tegen mevrouw Vedder van het CDA, dat exorbitante huurstijgingen niet kunnen voorkomen. De vraag is wel wanneer de minister met deze aanpassingen naar de Kamer zal komen. Dat vraag ik aan de minister, via u, voorzitter.

Het op gang brengen van die investeringsstroom is belangrijk voor wat ons hier eigenlijk te doen staat: blijven doorbouwen. Alleen als we meer bouwen, zorgen we ervoor dat we die woningzoekenden echt kunnen helpen, zoals de heer Vijlbrief van D66 roept. Overigens, zeg ik nog maar even tussendoor, is de VVD blij dat D66 eindelijk tot inkeer is gekomen om niet enkel en alleen in binnensteden te blijven bouwen, maar zich aansluit bij het geluid van de VVD van de afgelopen jaren om ook buiten de steden meer te bouwen. Maar dat even terzijde. Bouwen dus.

Er is, en dat begrijp ik, veel te doen over huurbevriezing. De VVD staat voor redelijke huren en zegt altijd dat een gematigde huurstijging noodzakelijk is om te kunnen blijven investeren in nieuwe huurwoningen, maar wij staan ook voor onze handtekening. Dat weet de heer Grinwis ook. Afspraak is afspraak bij de VVD. Het effect ontkent de VVD zeker niet. Daarom is ook mijn vraag aan de minister of zij na de bekrachtiging van het kabinetsbesluit inmiddels ook al met de corporatiesector om tafel is over de vraag welke keuzes er op korte termijn gemaakt moeten worden zodat bouwprojecten niet stilvallen. De VVD snapt en erkent dat door de huurbevriezing een flinke hap uit de investeringscapaciteit wordt genomen, maar zeker voor de korte termijn gaat de beschikbare investeringscapaciteit niet van 105 miljard naar nul, maar van 105 miljard naar ongeveer 70 miljard. Dat is nog steeds ontzettend veel geld. Als je daarvoor alleen nieuwbouw zou bouwen, betreft het toch zo'n 250.000 nieuwe huurwoningen.

Aanvullend kunnen corporaties natuurlijk ook kijken naar de inkomstenkant. Moet het verduurzamen per se gratis zijn? Het is eigenlijk heel gek dat je niets terug kunt vragen als de woonlasten flink gaan dalen.

De VVD wil huurders ook de kans geven om hun huurwoning te kunnen kopen. In het hoofdlijnenakkoord is die afspraak ook gemaakt. Mensen moeten dus de mogelijkheid krijgen om eigenaar te worden van hun sociale huurwoning als hun inkomen is gestegen. Dat zorgt immers ook voor doorstroming en dat er gebouwd kan worden. We bouwen op die manier aan een stevige middenklasse. Het geeft corporaties weer meer slagkracht om te bouwen. Ik wil dan ook graag van de minister weten wat de stand van zaken is. Heeft zij dit al besproken met de woningcorporaties? Is de minister van plan om een planning op te stellen van het aantal woningen dat verkocht kan worden? Wanneer worden de eerste huurders hierover aangeschreven?

Voorzitter. Tot slot de vakantieparken. Bij een grote groep mensen is de onzekerheid heel groot. We zijn na de brief van december jongstleden verplicht hun duidelijkheid te geven. Je zou maar uit je huis gezet worden en nergens terecht kunnen. Er zijn nog steeds legio voorbeelden van mensen die

te maken hebben met enorme dwangsommen en daardoor uit hun vakantiewoning, hun laatste redmiddel, worden verjaagd. Daarom vraag ik de minister: kom nu ook snel met enerzijds de instructieregels voor het transformeren van kansrijke recreatieparken naar woonlocaties en het kunnen verstrekken van persoonlijke gedoogbeschikkingen, zodat de mensen die in grote onzekerheid verkeren, weer rustig kunnen slapen.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel voor uw inbreng. Ik zag verschillende handen omhooggaan voor interrupties. Die heb ik allemaal genoteerd. Ik wil eerst het woord geven aan de heer Flach voor zijn laatste interruptie.

De heer Flach (SGP):

Ik moet gewoon kiezen uit de verschillende punten uit de bijdrage van de heer De Groot die verbazing oproepen. Ik ga het dus maar niet hebben over hoe hij de 35 miljard wegbagatelliseert, zo van: nou, er is nog 70 miljard over. Getalsmatig is het waar, maar het is natuurlijk bizar dat een derde van de investeringscapaciteit verdwijnt. Mijn vraag gaat meer over het volgende. Ik heb al eens eerder bij de VVD gezien dat ze geld weghalen bij mensen die in kwetsbare positie zitten, maar dan zetten ze dat in ieder geval in voor een groep die het toch al niet veel beter had. Er zat dan nog een bepaald doel achter. Maar zie ik dat hierbij een maatregel wordt genomen die zowel de mensen in kwetsbare posities raakt als de woningzoekenden die aangewezen zijn op woningen van vier ton of wat dan ook; het raakt werkelijk iedereen. Ik heb het allemaal opgesomd; ik ga dat niet opnieuw doen. Welk doel had de VVD met deze afspraak?

De heer Peter de Groot (VVD):

Volgens mij heb ik dat net heel helder aangegeven. Deze maatregel is niet de eerste keuze van de VVD. Ik heb in debatten altijd gezegd dat die huurverhogingen juist nodig zijn om te kunnen blijven doorbouwen. Het is nodig voor investeerders. Het is heel erg belangrijk. Ik heb net al aangegeven dat het voor de VVD niet de keuze is die we hoog op de prioriteitenlijst hebben staan. Het herstellen van het bouwvolume in het middensegment hebben wij wél hoog op de prioriteitenlijst staan. Dat ligt nu namelijk helemaal op zijn gat. De IVBN zegt bijvoorbeeld: we zijn inmiddels wel door de 50% van wat we kunnen heen gezakt. Daar hebben we vorig jaar tijdens de behandeling van de wet voor gewaarschuwd. Ik ben dus heel erg blij dat we met elkaar tot een pakket zijn gekomen waarin we in ieder geval die Wet betaalbare huur gaan aanpassen en ervoor gaan zorgen dat het uitponden

stopt. Het gaat namelijk superhard. Sinds de aankondiging van de wet zijn we 50.000 huurwoningen kwijtgeraakt. Ik ken wel alle verhalen dat het koopwoningen zijn geworden, maar mind you: eerst was er de goedkope uitpanding en nu worden vooral de dure woningen verkocht. Daar komen de mensen voor wie we deze operatie ondernemen vooral niet in terecht. De VVD -- dat heb ik in mijn bijdrage gezegd -- is blij dat wij met elkaar in ieder geval de aanpassing van de Wet betaalbare huur uit die onderhandeling hebben kunnen halen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik weet ook niet zo goed waar ik moet beginnen. Ik vond dit namelijk wel echt ... Sorry, maar ... Nou ja, ik weet het niet. Ik moet netjes blijven. Je haalt dus twee keer een greep uit de kas bij corporaties: één keer met de winstbelasting en de ATAD, een belasting voor belastingontwijkende multinationals, en dan met dit pakket. De VVD zegt vervolgens: o, maar ik weet wel een manier; we laten de huurders er gewoon nog een keer voor betalen. Mensen die zich scheel betalen aan de huur en energierekening van hun woning moeten straks nog een keer langs de kassa bij de VVD, want ze mogen dan extra betalen voor het verbeteren van die woning. Kunt u zich voorstellen dat dit wat de SP betreft wel een hele schofterige manier is om met sociale huurders om te gaan? De huren in Nederland zijn al de hoogste van Europa; die behoren tot de top in Europa. De VVD weet nu gewoon weer een manier te bedenken om corporaties in een hoek te schoppen en hun huurders extra te laten betalen.

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

Ik weet serieus niet wat ik hierop zou moeten antwoorden. Er ligt hier een rapport op tafel van het Nibud, dat gaat over hoe het eigenlijk is gesteld met de koopkracht van sociale huurders. Ik weet dat mevrouw Beckerman een andere politieke visie heeft. Maar er ligt een rapport op tafel over hoe het gesteld staat met de koopkracht van sociale huurders. De VVD ziet dat er ontzettend veel geld wordt uitgegeven voor huurders om hun woningen te verduurzamen, waardoor de energierekening misschien wel met €50, €100 of €150 naar beneden gaat. Mag je er dan niet een paar tientjes voor terugvragen? Ze gaan er sowieso op vooruit, terwijl het in de huurquote al heel goed is. Die is de afgelopen jaren ook niet extreem gestegen ten opzichte van het inkomen van sociale huurders. Dat blijkt namelijk uit dat Nibud-rapport. Ik hou het dus graag bij de feiten. Dat is precies de reden waarom ik dat ook zeg. Als dat niet zo zou zijn, dan gaan we nog een ander debat met elkaar voeren. Maar ik kijk naar het rapport van het Nibud, naar wat de effecten zijn, en naar hoeveel geld er wordt geïnvesteerd in verduurzaming. Dat zijn tientallen miljarden. Ik zeg niet dat huurders meer

moeten gaan betalen. Dat zijn namelijk uw woorden. De energierekening gaat fors naar beneden. Ik vind dat je daar iets voor terug mag vragen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Vedder is aan de beurt. Zij heeft nog twee interrupties.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Als ik het goed bij elkaar optel, gaan we met de huurbevriezing eerst mensen tegemoetkomen met een paar tientjes in de woonlasten. Daarna gaat de VVD weer een paar tientjes weghalen, omdat mensen zelf moeten betalen voor de verduurzaming. Dat leidt bij mij tot de vraag of de VVD die huurbevriezing eigenlijk wel nodig vindt.

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

Dat is gewoon geen goede voorstelling van zaken. Zo kunnen we ook met elkaar debatteren. Op het moment dat je woonlasten per maand -- ik noem maar wat -- vijf tientjes naar beneden gaat en iemand daar twee tientjes voor terugvraagt, hou je drie tientjes over. Dus ja, mevrouw Vedder kan een heel mooi verhaal ophouden dat we meer gaan vragen, maar dat stelt de VVD niet voor. Als ik dat beeld heb geschapen, heb ik dat bij dezen hersteld. Het doel van de VVD is niet om de woonlasten van sociale huurders te laten stijgen met het voorstel om wat terug te vragen voor het verduurzamen van de woning.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

De heer De Groot begon door te zeggen dat hij blij was dat de Wet betaalbare huur fors wordt aangepast. De VVD is dus blij dat de huren omhoog kunnen. Maar de VVD is daar wel zó blij mee dat ze bereid zijn om de helft van de woningcorporaties in de financiële problemen te brengen. De heer De Groot zei namelijk ook: er is nog heel veel investeringscapaciteit over. Dat klopt als je het allemaal op één hoop gooit, maar de helft van de woningcorporaties komt in financieel zwaar weer. En dat komt van een partij die financiële degelijkheid voorstaat. Was het slopen van de Wet betaalbare huur zo veel waard dat dit het mocht kosten?

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

Kijk, de corporaties kunnen die 110 miljard niet meer uitgeven, want dan komen ze heel erg in de problemen; dat klopt. Ze kunnen nog maar 70 of 75

miljard uitgeven. Dat is het eerlijke verhaal dat we elkaar nu moeten vertellen. Dat is wat er overblijft. Maar mijn verhaal is natuurlijk wel dat het niet betekent dat er morgen geen geld meer is. Dat is niet zo. De heer Vijlbrief stelt ook voor dat dat vandaag direct leidt tot een bouwstop. Als je 70 miljard kunt investeren, is dat natuurlijk niet vandaag aan de hand. Ik ontken helemaal niet dat het pijn doet en dat het effect zal hebben, maar die 70 miljard is niet weg.

De **voorzitter**:

Dan is de beurt aan de heer Vijlbrief voor zijn laatste interruptie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik dacht dat ik er nog twee had. Ik kan niet meer tellen. Dat is ook wel heel erg. Dan ga ik een wat holistische interruptie houden. Inmiddels is de heer De Groot ook zover dat hij toch wel toegeeft dat hier een ravage aangericht wordt. Voor iedereen die naar het debat zit te kijken: er is 70 miljard investeringsvolume. Als er 35 miljard afgaat, heeft dat direct gevolgen voor je plannen. Iedereen die financieel plant bij corporaties weet dat dat direct gevolgen heeft. Dit is dus niet waar, zeg ik voor iedereen die denkt dat dat pas over een paar jaar is. We hebben vandaag denk ik één politiek punt binnengehaald. We hebben één politiek ding gehoord. Mevrouw Welzijn zei net: deze huurbevriezing kan en mag niet doorgaan als er geen volledige compensatie is. Ik wil van de heer De Groot weten -- ik vind dat hij verplicht is dat te zeggen, en dan wil ik niet horen "als" en "dat zie ik wel als de wet wordt behandeld" -- of dat ook voor de VVD waar is of dat de VVD zegt: nee, hoor, van ons mag de huurbevriezing zonder compensatie.

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

Eerst nog even op dat eerste punt van de heer Vijlbrief. Die 70 miljard is er. Ik erken dat dat een investeringsvolume is over de tijd, dus over de tijd van de Nationale Prestatieafspraken. Dat het effect heeft, heb ik net al aangegeven in mijn beantwoording: ja, het heeft effect. Dat is precies de reden waarom ik de minister en de corporaties ertoe oproep om te kijken wat er nog wel met dat geld gedaan kan worden. Want dat het effect heeft, klopt, maar je moet dus kijken hoe je dat in de tijd op een andere manier gaat invullen. Ik zeg erbij dat het dus niet betekent dat we direct overal een bouwstop hebben. Dat is mijn mening daarover. Ik snap dat het graag zo wordt neergezet, maar we moeten met elkaar aan de slag en kijken wat de effecten precies zijn.

Het korte antwoord op het andere punt is: er is geen compensatie afgesproken, dus die is er niet. Er zit 1,1 miljard bij. Dat is incidenteel geld. Op dit moment zit er inderdaad geen compensatie bij.

De **voorzitter**:

De heer Vijlbrief heeft geen interruptie meer, dus ...

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter. A: ik word nu aangesproken op iets. B: er wordt hier een heel politiek punt gemaakt. Mag ik alstublieft nog iets zeggen, voorzitter?

De **voorzitter**:

Nee, nee. Ik snap dat iedereen een politiek punt wil maken -- daar is dit debat ook voor -- maar we hebben vier interrupties per persoon afgesproken. Ik vind het zelf als voorzitter ook heel vervelend om het debat op deze manier te moeten ...

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik neem u niets kwalijk.

De **voorzitter**:

Ik zie verder geen interrupties meer, dus ik wil heel graag doorgaan naar de inbreng van mevrouw Wijen-Nass, die namens BBB het woord zal voeren.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Ik wil beginnen met iets anders dan de huurbevriezing. Ik wil beginnen bij de mensen die in een recreatiewoning wonen. Hoewel de minister helder heeft aangegeven dat gemeenten tijdelijk moeten stoppen met handhaven op permanente bewoning van vakantiewoningen, zien we dat tientallen gemeenten dit keihard negeren. Denk aan Schouwen-Duiveland, Ede, de Neder-Betuwe en Putten: zij zetten gewoon door. Dwangsommen van €25.000, €50.000 en zelfs €100.000 worden opgelegd aan mensen die nergens anders heen kunnen. Ik ben benieuwd of de minister de uitzending van Kassa heeft gezien. Heeft zij gezien hoe buitengewoon opsporingsambtenaren letterlijk door heggen kruipen, over schuttingen hangen en door ramen gluren om mensen te betrappen op bewoning? De beelden spreken wat BBB betreft boekdelen. Gemeenten leggen beslag op woningen terwijl deze mensen nergens naartoe kunnen. Dat terwijl een Kamermeerderheid moties heeft aangenomen waarin duidelijk wordt gevraagd om te stoppen met de handhaving tot het beleid

rond is. Mijn vraag aan de minister is simpel: wat gaat zij concreet doen tegen gemeenten die haar oproep en de uitspraak van de Kamer naast zich neerleggen? Welke middelen heeft zij en wil zij inzetten om dit te stoppen? Want dit is geen handhaving meer; dit is mensen kapotmaken. Daar moeten we wat BBB betreft nu paal en perk aan stellen.

Voorzitter. Dan de Wet betaalbare huur. Daar is het vandaag ook al over gegaan. Uit cijfers van de NVM blijkt dat een op de vijf verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2025 een voormalige huurwoning was. In grote steden zijn dat er zelfs twee op de vijf. Goedkopere huurwoningen verdwijnen dus massaal van de markt, met name door het uitpanden door particuliere verhuurders. Dat terwijl volgens het WoonOnderzoek Nederland blijkt dat verreweg de meeste woningzoekenden een huurwoning, en dan vaak een huurappartement, zoeken. Dat zijn geen gezonde signalen. Dit is precies waarom BBB zich altijd kritisch heeft opgesteld tegenover de Wet betaalbare huur. Niet omdat we huurders geen bescherming gunnen --integendeel! -- maar omdat goedbedoeld beleid in de praktijk kan doorslaan en tot verlies van aanbod leidt. De cijfers van de NVM onderstrepen dat. BBB is dan ook heel blij dat er aanpassingen komen die particuliere verhuurders lucht moeten gaan geven. Die wijzigingen zijn op korte termijn te verwachten. Wat betekent dat precies? Wanneer kunnen wij de uitwerkingen concreet verwachten? Wat ons betreft komt hier zo snel mogelijk duidelijkheid over, want zolang er onzekerheid blijft bestaan, kan dat weer leiden tot meer uitpanding en minder betaalbare huurwoningen. Dat wil niemand.

Voorzitter, het gaat vandaag over het dagelijks leven van heel veel Nederlanders die een huis zoeken: jongeren die niet het huis uit kunnen, ouderen die willen verhuizen, maar dat niet kunnen betalen, mensen die tussen wal en schip vallen, nu in een recreatiewoning wonen en tot overmaat van ramp worden weggejaagd door hun eigen gemeente. Dat is de echte realiteit. Dat lezen we ook terug in het WoonOnderzoek Nederland 2024, een lijvig rapport vol cijfers. Maar achter die cijfers zitten mensen -- laten we dat vooral niet vergeten -- die op zoek zijn naar een woning.

Ik wil nog graag twee punten uit het onderzoek aanstippen. Ouderen willen wel graag verhuizen. Ze kunnen doorstromen vanuit grote gezinswoningen naar levensloopbestendige woningen. Dat is wat ons betreft ook meteen de sleutel om meer passende woningen vrij te maken op de krappe markt. Maar in de praktijk zien we eigenlijk dat dit niet echt gebeurt. Ik ben benieuwd welke maatregelen de minister gaat nemen die verder gaan dan de algemene bouwplannen, om ervoor te zorgen dat de doorstroom bevorderd wordt.

En dan de jongeren. Volgens WoON 2024 wil 60% van de thuiswonende jongeren het ouderlijk huis verlaten, maar waar moeten ze naartoe? De wachttijd voor sociale huur is eindeloos, private huur is onbetaalbaar, koopwoningen zijn buiten bereik. Hoe gaat de minister specifiek deze kloof dichten, tussen de urgente woonbehoefte van jonge starters en het schaarse,

vaak onbetaalbare aanbod? Worden daarbij gerichte maatregelen overwogen om de inschrijftijd voor sociale huurwoningen minder bepalend te maken voor deze groep?

Tot slot, voorzitter. Over de huurbevriezing is vandaag al heel erg veel gezegd. We hebben ook vlak voor het reces hierover een debat gehad. Voor ons als BBB is ook de compensatie belangrijk. De minister is hiermee aan de slag. Ik zie uit naar de verdere beantwoording straks.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel voor uw inbreng. Ik kijk even rond en zie geen verdere interrupties. Ze zijn ook bijna allemaal op, trouwens. Dat betekent dat ik het woord geef aan de heer El Abassi, die het woord zal voeren namens DENK.

De heer El Abassi (DENK):

Voorzitter. Ik ga gewoon beginnen met de huurbevriezing. Wat is een belofte waard als het vertrouwen al verdampt voordat de inkt droog is? Het kabinet belooft huurbevriezing in de sociale huursector voor de komende twee jaar, maar wederom is er een belofte gebroken. Niet een beetje, maar op structurele wijze. Voor bijna een half miljoen sociale huurders, mensen die huren van een particuliere verhuurder, gaat die bevriezing namelijk niet door. Zij krijgen vanaf 1 juli gewoon een huurverhoging tot wel 5%, terwijl hun burens die toevallig bij een woningcorporatie huren wel een huurbevriezing krijgen.

Voorzitter. Er vindt nu niet alleen rechtsongelijkheid plaats tussen mensen met een hoog inkomen en mensen met een laag inkomen, maar ook tussen Nederlanders met een laag inkomen en Nederlanders met een laag inkomen. Ze hebben dezelfde huurprijs, maar krijgen een totaal andere behandeling. Wat zegt de minister? Te ingewikkeld, geen tijd, geen overzicht van de huurcontracten. Het is alsof de overheid, die miljoenen Nederlanders belastingbrieven weet te sturen, nu ineens hulpeloos is bij het helpen van deze groep. Halen is makkelijk, maar betalen is moeilijk.

Voorzitter. De minister verschuilt zich achter logistiek en tijdsdruk, maar dit probleem is niet nieuw. DENK waarschuwde hier dan ook al eerder voor. Deze ongelijke behandeling is het gevolg van een chaotisch akkoord tussen vier partijleiders, midden in de nacht gesloten, in achterkamertjes, zonder inhoudelijke onderbouwingen en zonder uitvoeringstoets. Nu zitten honderdduizenden huurders met de gebakken peren en een stijgende huur. Tegelijkertijd krijgen woningcorporaties wel compensatie, maar die is onvoldoende. De minister trekt namelijk 1,1 miljard uit, maar geeft zelf toe dat het niet genoeg is. Gevolg: de bouw van 180.000 nieuwe woningen komt

op de tocht te staan en de verduurzaming van 1,6 miljoen bestaande woningen moet waarschijnlijk worden geschrapd. Ik zou willen horen wat de minister gaat doen om dit te voorkomen.

Voorzitter. En dat terwijl de nood hoger is dan ooit. Vorig jaar was er de hoogste huurstijging in 30 jaar tijd. Dit jaar zagen huurders hun huren wederom stijgen met percentages van 4% tot 7,7%; het is te gek voor woorden. Woningcorporaties hebben definitief een rechtszaak aangekondigd tegen het kabinet over de bevriezing van sociale huren. Hoe kan het? Hoe kan het dat de minister het zover heeft laten komen, zou ik haar willen vragen.

Voorzitter. De DENK-fractie heeft een motie ingediend, en die is aangenomen. Daarin hebben we het kabinet ook opgeroepen om te komen met een concreet plan voor een verhoogd bouwtempo. Wanneer kunnen wij het concrete actieplan verwachten dat uitvoering geeft aan onze motie? Het lijkt namelijk eerder de andere kant op te gaan. En waarom heeft de minister nog geen regeling getroffen voor particuliere sociale huurders, terwijl het kabinet wel met een voorstel kwam voor de corporaties? Welke alternatieven overweegt de minister nu? En komt er überhaupt nog een compensatie voor deze groep? Als ik de PVV hoor, lijkt dat wel zo te zijn.

Voorzitter. Dan kom ik toch nog kort op de 75 miljard en het debatje dat ik daarover heb gehad met de PVV. Ik had al aangekondigd dat ik die vraag ook bij de minister wilde neerleggen. Volgens mij heeft de minister eerder aangegeven dat er inderdaad 75 miljard beschikbaar is voor de komende tien jaar. Dat heb ik kunnen lezen. Maar dit was bedoeld voor bestaande en toekomstige investeringen. Dat betekent weer dat er toch een tekort gaat ontstaan waar het gaat om investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Ik wil daar graag verheldering van de minister over hebben, als dat kan. Kan de minister aangeven of er toch nog een pot met goud ligt bij de corporaties, die ze kunnen uitgeven waardoor er geen problemen ontstaan met betrekking tot nieuwbouw, renovatie of verduurzaming? Of komen de woningcorporaties, ondanks die 75 miljard waarvan we allemaal weten dat die er ligt bij de woningcorporaties, toch wel in de problemen? Het gaat namelijk om 50 miljard, zoals Aedes aangeeft, en in de stukken die de minister ons heeft gestuurd, komt het neer op een bedrag van 35 miljard, zeg ik uit mijn hoofd. Graag een reactie daarop.

Daar wil ik ook mee eindigen, voorzitter. Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank. Ik kijk even in het rond of er interrupties zijn. Die zijn er niet. Dat betekent dat we toch echt tot het einde zijn gekomen van de eerste termijn van de Kamer. Ik heb even overlegd met de minister. We schorsen 20

minuten. Om 16.20 uur komen wij weer terug en gaan we het debat heropenen.

De vergadering wordt van 15.56 uur tot 16.20 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik wil bij dezen de vergadering heropenen. We zitten hier nog steeds met de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Wij hebben nog steeds op de agenda de staat van de volkshuisvesting staan. We hebben net de eerste termijn van de Kamer gehad, waarin er een uitvoerig debat heeft plaatsgevonden. We gaan nu over naar de eerste termijn van de minister.

Ik wil nog even iets met de Kamerleden afspreken. We hebben tot 17.30 uur de tijd; dat is een uur. Dat is ontzettend kort. Ik heb net vier interrupties toegestaan. Ik wil voorstellen om nu twee interrupties te hanteren. We hebben het gehad over de huurbevriezing, maar daarnaast zijn er ook een aantal vragen gesteld over andere onderwerpen. Ik heb de volgende afspraak gemaakt met de minister: als die onderwerpen niet aan bod kunnen komen, worden ze schriftelijk afgedaan. Ik heb zomaar het vermoeden dat er een tweeminutendebat aangevraagd gaat worden; mevrouw Beckerman knikt al. Jullie hebben daarin nog de gelegenheid om verder in te gaan op antwoorden op de vragen en om eventuele moties in te dienen of wat dan ook. Laten we het nu even met elkaar hebben over de huurbevriezingen. Ik wil dus twee interrupties hanteren. Hou het ook graag kort, zodat iedereen van jullie de gelegenheid krijgt. Dat vind ik belangrijk hierbij. Ja? Dank u wel.

U zit helemaal achterin, mevrouw Wijen-Nass! Het woord is aan mevrouw Wijen-Nass.

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

Dank u wel, meneer de voorzitter ... O, sorry, mevrouw de voorzitter! Ik begrijp, gelet op het feit dat we nu maar een uurtje de tijd hebben, dat het over de huurbevriezing moet gaan. Maar ik wil wel opgemerkt hebben dat er ook heel veel andere belangrijke punten zijn, zoals mensen die in vakantiewoningen wonen, en nog andere zaken. Ik vind het zelf wel heel jammer dat het debat nu helemaal gekaapt is door het onderwerp van die huurbevriezing, terwijl ik het heel graag ook over andere hele belangrijke onderwerpen zou willen hebben.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik weet ook zeker dat de minister daar nog even bij stil zal staan. Die zal ook recht doen aan de andere onderwerpen. Het feit dat iets een schriftelijke afhandeling krijgt, betekent wat mij betreft niet dat het minder waard is. Maar goed, ik verdoe de tijd van uw Kamer en de minister. Ik wil dus graag de minister het woord geven.

Minister **Keijzer**:

Dank u wel, voorzitter. Om maar meteen antwoord te geven op de vraag die mevrouw Wijen-Nass net gesteld heeft: mijn planning is om volgende week de conceptregeling voor de vakantiewoningen in internetconsultatie te laten gaan. Dan zet ik dus de volgende stap in dat dossier.

Dan terug naar hét onderwerp van dit debat. Dit commissiedebat heeft als titel Staat van de volkshuisvesting. Als het gaat om de staat van de volkshuisvesting: in ieder geval een deel daarvan staat ter discussie. Dat heb ik ook in een aantal van uw opmerkingen en vragen teruggehoord. Ik ben daar ook gewoon duidelijk over. Ik probeer dit debat op dit onderwerp zakelijk en feitelijk te benaderen. Een bouwbevrozing -- zo heb ik het door sommigen van u geframed horen worden -- is ook niet aan de orde. Heeft het wetsvoorstel dat ik naar de Raad van State gestuurd heb naar aanleiding van de Voorjaarsnota, die weer gebaseerd is op de besluitvorming van de vier fractievoorzitters, consequenties? Jazeker. Dat is ook de reden waarom ik u gisterenavond die dilemmanotitie heb toegestuurd. Daar staat in wat de consequenties zijn, bij benadering. Want over de vraag wat dit precies gaat inhouden, ga ik op dit moment het gesprek aan met de vereniging van woningcorporaties, Aedes.

U heeft mij al een aantal keren horen zeggen wat ikzelf van dit wetsvoorstel vind. Ik had zelf dit besluit niet genomen. Ik wist namelijk dat het consequenties zou hebben voor de investeringscapaciteit van corporaties als je dit zou doen. Maar zo werkt dat in een democratie: ik opereer binnen de grenzen die de Kamer mij meegeeft, via wetgeving en via begrotingen; het budgetrecht ligt bij de Kamer. Zoals ik ook in reactie op de heer Boelhouwer heb aangegeven, die vond dat ik moest opstappen: zolang ik denk dat ik van betekenis kan zijn, blijf ik gewoon mijn werk doen. Als jij niet bestand bent tegen tegenwind of niet bestand bent tegen besluiten die niet besluiten zijn die jij zou kunnen nemen, dan moet je dit werk niet doen. En ik ben zeer, zeer geëngageerd, en met alle energie en kennis en kunde die in mij zitten, ben ik bezig met het vlot trekken van de woningmarkt, zowel van de sociale huur-, betaalbare huur- en koop- als vrijesectorwoningen, omdat dat vaak de financiële dobber is waar locaties op varen, samen met subsidies uit de overheid. Dus dat is wat ik nu gewoon aan het doen ben.

In de dilemmanotitie treft u de verschillende dilemma's aan. Op de eerste pagina van de dilemmanotitie staat ook dat, als je een aantal nadelen van dit besluit niet wilt, je op zoek zult moeten gaan naar compensatie, structurele

compensatie. Tegen mensen die dan vervolgens tegen mij zeggen "ja, maar in 2021 is de huur ook bevroren", zeg ik: dat was in een andere tijd. Dat was sowieso in de coronatijd, en toen was er toch een andere teneur in de samenleving, meer van: we staan ergens samen voor. Dat was toen door alles wat ons overkwam, in het begin in ieder geval, heel sterk het gevoel dat we met elkaar deelden. Later is dat anders geworden, maar in het begin was dat nadrukkelijk het geval. In die tijd hadden wij nog de verhuurderheffing. Het compenseren van woningcorporaties en particuliere verhuurders was dus vele malen makkelijker; je gaf een afslag op de verhuurderheffing, waardoor je ook de institutionele verhuurders kon compenseren. En in die tijd is een subsidieregeling bedacht voor de verduurzaming van de kleinere particuliere verhuurders. Maar dat was ook de tijd dat de Wet verbod tijdelijke huurcontracten nog niet bestond, de Wet betaalbare huur nog niet bestond en de box 3-belasting nog niet de omvang had van nu. Dus de bereidheid van particuliere verhuurders en institutionele verhuurders tot een huurbevrozing van één jaar, die trouwens niet een huurbevrozing was maar een huurverlaging van -- uit mijn hoofd gezegd -- 1,5%, was natuurlijk ook financieel van een andere orde dan waar we nu voor staan. Dus die twee zijn volledig niet met elkaar te vergelijken.

De **voorzitter**:

U heeft al een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ja, voorzitter, omdat hier toch al wel de kern wordt geraakt. De minister geeft aan "u weet hoe ik denk over deze wet", en dat is ons duidelijk. Ik vind de opvattingen van de minister daarover, voor zover ik die helemaal kan doorgronden, verstandig. En het kan ook niet anders met alle informatie die van het ministerie komt; dan kan de minister ook bijna niet anders dan de mening hebben die ze heeft. Tegelijkertijd is hoe zij daarmee omgaat bijna wat laconiek, en zo kennen we de minister toch niet. Het klinkt bijna wat volgbaar: ja, zo werkt nou eenmaal de democratie. Maar een wet indienen waar je zelf gewoon fundamentele bezwaren tegen hebt en waarmee 16% van je gereedschap weggehaald wordt, is niet een beetje tegenwind. Ik heb het zelfs "obstructie" genoemd. Is hier voor de minister niet een grens overschreden waardoor ze zegt: als jullie dit met mijn beleidsterrein doen, kan ik mijn werk niet doen?

Minister **Keijzer**:

Maar dat heeft ook met het volgende te maken: het uitzonderen van particuliere verhuurders doet natuurlijk zeer voor de mensen die dit betreft,

maar maakt uiteindelijk het compensatievraagstuk kleiner, omdat je nou eenmaal die groep verhuurders niet hoeft te compenseren. Er zijn trouwens ook mensen die zeggen: waarom moet je compenseren? Het staat allemaal in die dilemmanotitie, maar ik vind het van belang om het hier ook te zeggen: omdat je nou eenmaal, als je huren bevriest, als je ingrijpt in huurprijzen, ingrijpt in het eigendomsrecht van de eigenaar van de huurwoning. Nou, u heeft kunnen lezen dat het niet zo is dat je als overheid nooit mag ingrijpen op het eigendomsrecht. Dat mag, maar er zijn voorwaarden voor: voorzienbaarheid, uitvoerbaarheid, maatschappelijk belang en een fair balance tussen de ingreep en wat uiteindelijk het nadeel is voor de eigenaar van het goed dat je beperkt. Daar komt bij dat we 300.000 particuliere verhuurders hebben, waarvan waarschijnlijk ongeveer 30.000 tot 50.000 institutionele verhuurders zijn. Maar voor de rest is het bijna niet uit te zoeken -- voor mij althans niet -- omdat we geen huurregister hebben. Uit het kadaster kan je deze gegevens niet halen. In het kadaster kan je wel zien van wie een huis is, en kan je zien wie er woont, maar je weet niet onder welke titel iemand er woont. Het is dus bijna niet te doen. Ik doe daar niet laconiek over, want een andere reden waarom ik dit feitelijk en zakelijk doe, is de snelheid waarmee ik dit naar de Raad van State moest sturen. Anders haal ik 30 juni niet. Het is trouwens al een tour de force om 30 juni voor publicatie in het Staatsblad te halen. Maar ik moest dit naar de Raad van State sturen, en ben inmiddels het gesprek begonnen met de ondersteunende partijen over die compensatie. Daar heeft u een aantal woordvoerders al het een en ander over horen zeggen. Dus dat gesprek ben ik nu aan het voeren, zowel met de ondersteunende partijen, maar uiteraard ook met Aedes, om grip te krijgen op de vraag over hoeveel het dan gaat. Ik doe dit feitelijk en zakelijk, omdat het geen zin heeft om allemaal grote woorden te gebruiken. Dat is uw werk, zullen we maar zeggen. Mijn werk is om dit alles als minister in goede banen te leiden. Maar als je dit uiteindelijk doet zonder compensatie, heeft het consequenties voor de investeringscapaciteit; en dat heeft consequenties voor het bouwen van 100.000 woningen per jaar, waarvan 30%, dus 30.000 woningen, sociaal.

Ik snap het frame -- dat is allemaal aan u -- maar een woord als "bouwbevriezing" is overigens niet correct. Het is gewoon niet correct. Dat laat ik echt aan u. Het is uw taak en uw positie om hier woorden te kiezen die u gepast vindt, maar het is niet correct. Alles wat nu in de planning zit, in die zin dat het aanbesteed is, dat de contracten getekend zijn en dat de bouwvergunningen zijn verleend, gaat wel door. Het probleem zit 'm in waar nu over nagedacht wordt, wat nu getekend wordt, wat nu doorgerekend wordt voor daarna. Omdat een deel van de investeringscapaciteit van corporaties wegvalt, moeten die opnieuw kijken. Dat heeft consequenties voor alle bouwplannen. Want dat is in Nederland vaak een mix van sociaal, betaalbaar, koop, huur en vrije sector. Dat moet dus ook opnieuw tegen het licht gehouden worden. Dat kost tijd. En, zo heeft u ook kunnen lezen in de notitie: dat maak je niet meer goed.

De **voorzitter**:

De heer Flach heeft een vervolgvraag.

De heer **Flach** (SGP):

Het is even wennen om deze minister zo ingetogen te horen formuleren. Ik snap ook wel waarom ze dat doet, maar mijn punt is het volgende. Het is inmiddels bijna een jaar geleden dat deze minister aan deze klus begon. De opdracht was: 100.000 woningen per jaar bouwen. Ik neem aan dat ze daarbij de afweging heeft gemaakt: hoe is het mijn voorganger vergaan, welke instrumenten had hij daarvoor en denk ik dat de klus waar ik "ja" tegen zeg ook haalbaar is met de instrumenten die ik heb? Het antwoord was toen: ja. Maar met de stukken die hier nu liggen, heeft de coalitie uw motorvermogen met 16% teruggeschroefd. U kunt niet meer de snelheid maken die u een jaar geleden dacht te kunnen maken. Het antwoord draait er een beetje omheen: als er compensatie komt, dan kan ik dat nog steeds doen. Maar in deze stukken is niet terug te lezen dat dat op dit moment al geregeld is. Als het op 30 juni in het Staatsblad moet staan, heb ik er weinig vertrouwen in dat er voor die tijd compensatie geregeld is. Laat ik het anders formuleren: zou de minister met de kennis van nu, opnieuw haar handtekening hebben gezet onder deze taak?

Minister **Keijzer**:

Dit debat stond gepland met allerlei onderwerpen op de agenda, en toen kwam dit onderwerp erdoorheen. Dus ik vind het logisch dat u hier nu over spreekt, maar ik ben nog bezig met de uitwerking daarvan. Ik moest het wetsvoorstel naar de Raad van State sturen, want wil je dit ingevoerd hebben op 1 juli, dan moet er snelheid worden gemaakt om het op 30 juni in het Staatsblad te krijgen. Maar het is niet zo dat alles al uitgediscussieerd is. Uiteindelijk zal hier iets moeten bewegen. Óf de compensatie moet bewegen, óf de taak die aan mij ook is meegegeven en waarmee ik zoals gezegd hartstochtelijk aan de slag ben gegaan, moet uiteindelijk bewegen. Je kunt niet allebei hebben. Vorig jaar zijn er ongeveer 24.000 sociale huurwoningen gerealiseerd. De verwachting is dat dat dit jaar en volgend jaar richting de 30.000 gaat. Eigenlijk stond alles dus in de steigers om dit vlot richting dat doel te krijgen. Als je 30% sociale huurwoningen bouwt, dan bouw je wat mij betreft ook automatisch die betaalbare middenhuurwoningen en koopwoningen. Uiteindelijk was je dan tot die productie gekomen. Waarom zeg ik "was"? Omdat ik nu bezig ben met de uitwerking van dit besluit in de Voorjaarsnota en al deze verschillende aspecten dus tegen het licht aan het houden ben. Ik zeg richting de heer Flach dat ik zeer hartstochtelijk kan debatteren, maar dat ik ook gewoon heel zakelijk en feitelijk onderwerpen

kan behandelen. Voor mij is dat geen verrassing, maar voor de heer Flach misschien wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil een vraag stellen over dat hele pijnlijke onderscheid, namelijk dat tot bijna een half miljoen sociale huurders die huurbevriezing nu niet krijgen. Het pijnlijke daaraan is dat deze huurders nu al gemiddeld €81 per maand meer betalen dan sociale huurders die bij een corporatie huren, zo blijkt uit berekeningen van de Woonbond. Dat wordt straks €140 per maand. Deze huurders woonden vaak bij een corporatie, maar hun woning werd verkocht en dat was een politieke keuze. Tegen heel veel van deze huurders is altijd gezegd dat er voor hen helemaal niks zou veranderen. Feit is dat dat gewoon een leugen is gebleken. Zij hebben namelijk niet kunnen profiteren van heel veel mooie voordelen en kunnen dat nu weer niet. Ziet de minister hier ook langzaam een meerderheid ontstaan die ook deze sociale huurders recht wil geven op die huurbevriezing? Deelt de minister onze mening dat het wel heel onrechtvaardig is als zo'n half miljoen huurders straks niet krijgen wat anderen wel krijgen?

Minister **Keijzer**:

Als ik in het frame van de SP mee zou gaan, moet ik ook gaan nadenken over mensen in middenhuurwoningen. De SP-fractie heeft het initiatiefwetsvoorstel van meneer De Hoop van GroenLinks-PvdA ondersteund, maar ook dat wetsvoorstel was gemankeerd. Ook met dat wetsvoorstel grijp je namelijk in op eigendom van, in dit geval, verhuurders in de middenhuur, zonder compensatie. Dat is ook precies waarom ik mij zorgen maak over hetgeen ik meegekregen heb vanuit de Voorjaarsnota, want het heeft consequenties. Zoals ik net betoogde, heeft het nu ook al consequenties voor het bouwen van middenhuurwoningen, omdat die locaties vaak een combinatie zijn van sociaal, betaalbaar en vrije sector. Dat heeft effect op elkaar. Als je particuliere verhuur meeneemt, heeft dat consequenties voor institutionele verhuurders en beleggers. Ik vind het dus te makkelijk wat de SP doet. Is het vervelend voor huurders in particuliere sociale huurwoningen? Ja. Het goede nieuws van deze discussie is dat we nu ook eindelijk eens kunnen stoppen met deze mensen "huisjesmelkers" noemen. Er zijn dus heel veel particuliere verhuurders. 450.000 mensen zitten in een sociale huurwoning die eigendom is van particuliere

verhuurders. Die hebben vastgoed en dat verhuren ze voor een sociale prijs. Dat is nu in ieder geval ook glashelder geworden.

De **voorzitter**:

Ik zie dat mevrouw Beckerman gebruik wil maken van haar vervolgvraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister zegt dat die locaties aan elkaar gekoppeld zijn en dat als je huurders dus niet dit voordeeltje geeft, niet alleen de bouw van sociale huurwoningen afneemt, maar ook die van middenhuurwoningen. Deze minister zegt dat, en ik hoor dan meteen instemmende geluiden die zeggen: ja, klopt, klopt. Maar de vraag van de SP is: moet je dit echt door sociale huurders laten betalen? Volgens mij is dat een vraag die heel veel mensen overslaan. Is het wel zo rechtvaardig dat sociale huurders jaar in, jaar uit moeten betalen voor ál die opgaven? Zij hebben die wooncrisis niet veroorzaakt. Mensen die eigenaar zijn van een huis, wij allemaal, krijgen nu zelfs een voordeeltje, hogere hypotheekrenteaftrek, maar huurders mogen weer lappen. Ik wil als heel simpele vraag de minister voorhouden dat wanneer zij die 450.000 huurders wel die huurbevriezing geeft, haar leven ook iets makkelijker wordt omdat ze dan geen wet hoeft in te dienen maar dit via een ministeriële regeling kan regelen. Dan kan zij al haar energie en aandacht richten op het zoeken naar de juiste compensatie. Dan hoeven we niet het hele wetstraject te doen, maar kunnen we al onze energie focussen op het vlottrekken van de woningbouw en het verbeteren van woningen door alles op alles te zetten om die compensatie goed te regelen.

Minister **Keijzer**:

Als je had gerekend op een huurbevriezing, en je krijgt die nu niet, dan is dat pijnlijk; daar doe ik helemaal niks aan af. Ik heb net de redenen uiteengezet waarom ik daarvoor heb gekozen in het wetsvoorstel dat ik naar de Raad van State heb gestuurd. De manier waarop de SP dit neerlegt, is de SP natuurlijk toegestaan, maar als je kijkt naar de feiten, zie je dat de doelgroep van het passend toewijzen een huurquote heeft van 26%. Daar hebben we het feitelijk over. Zitten daar mensen bij die dit vervelend vinden en zelfs nu al financieel in de problemen zitten? Zeker. Daar doe ik helemaal niks aan af.

Tegelijkertijd heeft het Nibud naar aanleiding van het wetsvoorstel van, als ik het goed heb de heer De Hoop, maar in ieder geval vrij recent, doorgerekend wat de effecten zijn van de huurverhoging zoals die eind vorig jaar is aangekondigd ten opzichte van de verhoging van de lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen. Naar aanleiding hiervan concludeerde het Nibud dat de meeste huishoudens de huurverhoging wél aankunnen. Dat is gewoon wat

het Nibud zegt. Volgens mij was het mevrouw Vedder die vroeg of ik in een brief uitgebreid wil ingaan op het Nibud. Zoals u weet, ben ik zuinig op mijn ambtenaren. Zij zijn nu heel druk met het uitwerken van de consequenties van dit wetsvoorstel. Ik wil mevrouw Vedder dus vragen of zij wil instemmen met mijn uitspraak hier dat ik in grote lijnen dat onderzoek van Nibud onderschrijf.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Voordat ik het woord geef aan de heer De Hoop, wijs ik de commissie erop dat we al twintig minuten bezig zijn en om 17.30 uur echt moeten stoppen. Jullie hebben allemaal twee interrupties. Mijn verzoek aan jullie is om het kort en krachtig te houden. Als de minister dan ook korte antwoorden geeft, kan ik iedereen recht doen. Het woord is aan de heer De Hoop.

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

De minister weet dat ik een wet heb ingediend waarbij wij het liefst voor alle huurders wat hadden gedaan. Maar ik wil mij vandaag beperken tot de huurders van een sociale huurwoning. Ik denk dat de minister en ik het met elkaar eens zijn dat wanneer je iets wil doen voor de sociale huurwoningen, die corporatiewoningen, je daar een fatsoenlijke compensatie voor moet regelen. Ik las vorige week dat de minister toch ook wel de winstbelasting voor corporaties wil afschaffen. Het zou worden besproken in de ministerraad. Daarna hebben we er niet veel meer over gehoord. Ik zou graag van de minister wat meer helderheid krijgen over hoe realistisch dat pad is en of zij het gevoel heeft dat tijdens de wetsbehandeling duidelijk kan worden of het al dan niet gaat lukken.

Minister **Keijzer**:

Zoals u in de dilemmanotitie hebt gelezen, is compenseren via de vennootschapsbelasting een optie. Binnen die vennootschapsbelasting heb je verschillende manieren om dat te doen, waarbij de opbrengsten ook variëren; een komt er wel in de buurt van de 35 miljard waar ik mee reken. Ik kan zo meteen ingaan op de vraag waar het verschil zit met het bedrag dat Aedes heeft genoemd. Maar het is niet zo dat ik gezegd heb dat dat ook is wat moet gebeuren. Daar ga ik in mijn eentje namelijk niet over en dat is ook niet wat ik heb meegekregen van de fractievoorzitters. Dus dat is een van de onderwerpen waar wij het met elkaar over moeten hebben. Ik heb dat gesprek uiteraard ook met Aedes. We moeten beginnen met de vraag over welk bedrag we het eigenlijk hebben en wat corporaties daar zelf in kunnen doen. Denk ook aan de opmerking van de heer De Groot over wat corporaties

zelf kunnen doen in huurpenningen die nu niet geïnd worden maar die wel geïnd zouden kunnen worden, bijvoorbeeld voor isolatie. Die zijn uitgezonderd. De corporaties mogen de inkomensafhankelijke huurverhoging opleggen aan mensen met middeninkomens en hogere inkomens, en doen dat niet altijd. Waar zit daar ruimte? Wat zou je eventueel kunnen doen in faseren, zowel van bouw als van verduurzaming? Dan kom je uiteindelijk met elkaar tot een bedrag om te compenseren, dat gewoon overeind blijft. Compenseer je dat niet, dan heeft dat consequenties voor de hoeveelheid te bouwen sociale huurwoningen en voor de verduurzamingsopdracht. Het moet een beetje snel, want hoe langer het duurt tot wij die duidelijkheid geven, des te meer de uitwerking van plannen on hold gezet wordt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer De Hoop voor zijn vervolgintrruptie.

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

Ik vraag hiernaar omdat het wel belangrijk is dat wij in de Kamer bij de wetsbehandeling hier duidelijkheid over hebben, ook voor de politieke weging die wij als fractie maken. Dat heb ik vandaag duidelijk geschetst. Ik hoorde de fractie van NSC zeggen dat bij de Voorjaarsnota eigenlijk de afspraak is gemaakt dat er voldoende gecompenseerd moet worden. Anders staat die afspraak niet meer. De minister kan koppen tellen en ze heeft ook onze fractie in de Eerste Kamer nodig. Het is voor ons wel echt een harde eis dat er voldoende compensatie is voor de woningbouwcorporaties. Ik zou toch van de minister iets meer een pad willen horen, of duidelijkheid over waar zij misschien de voorkeur aan geeft. Ik heb namelijk die dilemmanotitie ook gelezen. Bij RTL sprak ze echter nadrukkelijk ook over de afschaffing van de vpb. Wij zijn dus toch op zoek naar iets meer zekerheid. Anders wordt het wel heel ingewikkeld om dit voorstel zo te steunen.

Minister **Keijzer**:

Zoals gezegd: dat is een optie, maar zo is alles een optie. Gewoon feitelijk is het ook een optie -- ik zeg niet dat ik dat wil -- om minder sociale huurwoningen te bouwen. Laat ik het anders zeggen om daar duidelijk over te zijn: ik wil dat liever niet. Ik wil dat niet, dat wil de coalitie ook niet en dat wil de Kamer niet. Volgens mij zijn we het daar allemaal over eens: er moet 30% sociaal gebouwd worden. Dat is wat we met elkaar willen. Wat is het tijdspad? Het wetsvoorstel is naar de Raad van State gegaan met het verzoek om een spoedadvies. Mijn verwachting is dat dit rond 1 juni bij mij op het ministerie in de inbox landt. Dan ga ik als de brandweer verder met het reageren daarop. Ik denk trouwens dat het advies niet heel veel anders zal

zijn dan het advies op het wetsvoorstel van de heer De Hoop. Dat stel ik mij zo voor, maar dat weet je natuurlijk nooit. Ik ben namelijk altijd wel aan het nadenken over de volgende stap. Dan ga ik het heel snel aan uw Kamer doen toekomen en dan moeten we het erover hebben. Parallel hieraan lopen de gesprekken met de ondersteunende fracties. Uiteraard versta ik mij ook met de Eerste Kamerfracties waarvan ik nog niet weet wat ze doen, gezien het stemgedrag in de Tweede Kamer bij het wetsvoorstel van de heer De Hoop. Uiteraard spreek ik ook met corporaties. Zo ben ik stap voor stap bezig met dit onderwerp. Deze opdracht is mij meegegeven door de fractievoorzitters en het kabinet heeft daarmee ingestemd bij de Voorjaarsnota.

De voorzitter:

Dank u wel. Voordat ik naar u, meneer Vijlbrief, ga, heb ik eerst meneer Grinwis en mevrouw Vedder genoteerd staan. Ik zet u voor daarna op het lijstje. Ik wil graag het woord geven aan de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik waardeer natuurlijk de rustige, weloverwogen en verstandige toon van deze minister. Het is aan ons om er allerlei politieke kwalificaties en acties aan te verbinden, maar ik heb toch wel een vraag. Deze minister is natuurlijk geen topambtenaar maar politiek bestuurder. Ze wordt geconfronteerd met een afspraak die buiten haar kennis, wil en handelen om is gemaakt. Ze wordt daarmee geconfronteerd. En die staat zo haaks op alles wat zij heeft afgesproken, op het hoofdlijnenakkoord. Dan is op een gegeven moment wel de vraag: tot waar kan ik nog geloofwaardig optreden als minister van en voor Volkshuisvesting en wanneer komt het kantelpunt dat ik het voor mijzelf niet meer kan verantwoorden, dat ik dus niet meer geloofwaardig ben? Dan kun je natuurlijk de positie innemen dat het met dit wetsvoorstel allemaal zo moeizaam is, dat dit allemaal toch niet gaat lukken voor 1 juli en dat het misschien wel spaak loopt in de Eerste Kamer. Ik hoop natuurlijk enorm dat dat gebeurt. Je kunt zeggen dat je het niet meer kan meemaken of je kunt het allemaal eens aankijken en zeggen "we zien het later wel". Ik ben dus nog wel een beetje op zoek naar het antwoord op de vraag: tot wanneer of tot waar acht de minister het geloofwaardig om hier als minister verantwoordelijkheid voor te nemen? Als de compensatie waarop zij enorm inzet er inderdaad niet komt -- ik ken haar collega minister Heinen -- dan kom je toch wel enorm in een geloofwaardigheidssqueeze.

Minister Keijzer:

Politiek besturen is een hordeloop. Dat is waar ik mee bezig ben. Ik ben dit stap voor stap voor stap aan het bekijken, bezig de consequenties hiervan te

doorgronden en te kijken wat voor maatregelen je met elkaar te nemen hebt. Zoals u ook uit de mond van de verschillende woordvoerders van de vier ondersteunende partijen hebt gehoord, zien die ook de noodzaak tot compensatie. Hoe dan? Hoeveel dan? Wat dan? Daarover moet je het met elkaar hebben. Als je dat niet doet, heeft het consequenties voor de opgave die we met elkaar hebben. Something's gotta give.

De **voorzitter**:

Ik had eigenlijk gedacht dat de heer Grinwis daar nog wel op wilde interrumperen, maar hij heeft er nog maar eentje. Dan ga ik verder naar mevrouw Vedder.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

De minister heeft het al over het eigendomsrecht gehad en over de vraag of er verschillen zouden zijn tussen de beoordeling van de Raad van State van dit wetsvoorstel en die van dat van de heer De Hoop. Ik voorzie juist dat er bij dat ingrijpen op eigendomsrecht wel verschillen gaan zijn. Je mag dat niet zomaar doen. Je hebt daar natuurlijk rechtvaardigingsgronden voor. De eerste betreft de vraag of de rechtszekerheid of de inmenging kenbaar en voorzienbaar is geweest. Daar stelde de Raad van State bij het voorstel van De Hoop al heel scherpe vragen over, en bij dat voorstel was de compensatie beter geregeld en was de looptijd langer. Hoe schat de minister dan in dat de Raad van State op dat stukje in dit wetsvoorstel gaat reageren?

Minister **Keijzer**:

Ik wacht dat advies af. Als het er ligt, dan ga ik daarop in, maar ik ga niet uit van een dictum a.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even verder. Dan is de heer Vijlbrief aan de beurt voor zijn interruptie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De huurbevriezing vertaalt zich tot 2035 in 85.000 minder nieuwe sociale huurwoningen en 375.000 minder verduurzaamde woningen door corporaties. Daar komen grofweg 70.000 woningen bovenop; dat zegt de minister zelf in haar dilemmanotitie. Ik waardeer het zeer dat zij probeert het probleem klein te maken. Ik heb ook op haar stoel gezeten en ik weet het: zo

doe je dat. Maar dit is een ravage. Dit is niet een klein dingetje; er is niet een klein dingetje aangericht. Dat moeten we echt wel even voor ogen houden. Nu ga ik naar mijn vraag. Mijn vraag is de volgende. Uit het debat bleek volgens mij net dat er geen meerderheid voor deze wet is als er geen compensatie bij zit. Ik stelde deze vraag net letterlijk aan mevrouw Welzijn. Zij zei: er moet volledige compensatie zijn, want we moeten evenveel blijven bouwen. Zo pas ik maar even het woord "volledig" toe. Kunnen wij er als Kamer nou op rekenen dat er bij de wet straks een compensatievoorstel zit? Ik wil toch even mijn zin afmaken, voorzitter, want we moeten wel een debat kunnen voeren ondanks dat de tijd dringt. Als het zou betekenen dat daar staat "de compensatie kunt u in augustus verwachten", dan wordt het echt wel heel lelijk. Ik vraag dit toch heel indringend aan de minister. Zit daar nou een bijsluiter bij met "dit is de compensatie en die bedraagt zoveel" of niet? Ik hoef niet te weten waar het vandaan komt, want ik begrijp uw zoektocht, maar ik wil het proces weten.

Minister **Keijzer**:

Het proces dat ik net schetste, gaat over de momenten waarop ik naar de Kamer kom. Wat ik dan naar de Kamer breng, daar kan ik gewoon nu niet op vooruitlopen.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dan is mijn politieke conclusie dat als er geen compensatie bij zit, er geen meerderheid in de Kamer kan zijn, tenzij NSC op zijn woorden gaat terugkomen. Er moest namelijk volledige compensatie bij zitten. Dat zijn dan toch de politieke vruchten van dit debat.

Minister **Keijzer**:

Dat is een conclusie die ik bij de heer Vijlbrief laat. Ik ga verder met het aflopen van alle vragen die aan mij gesteld zijn, zover ik ga komen. Er zijn aan mij ook vragen gesteld over doorbraaklocaties, het bouwen van ouderenwoningen, studentenwoningen, flexwoningen. Alles wat ik daar nu over zeg, is wel onder de voorwaarde dat we dit met elkaar gewoon goed gaan regelen. Ik kan daar prima op ingaan, maar volgens mij is dat op dit moment niet opportuun, omdat het uiteindelijk ook gewoon afhankelijk is van hoe we dit met elkaar gaan doen.

Ten aanzien van flexwoningen wil ik wel nog een andere opmerking maken. Ik was toevallig vanmorgen in Delft. Daar staan modulair gebouwde studentenwoningen. Dat zou je ook kunnen zien als flexwoningen, omdat die uit elkaar te halen zijn en te verplaatsen zijn. De gedachte dat dat er allemaal niet uitziet, klopt gewoon niet. Dat kan inmiddels zo ontzettend mooi en goed

dat ze niet meer te onderscheiden zijn van ouderwets gebouwde woningen, om het zo maar even te zeggen. "Ouderwets" vind ik overigens een mooi woord; dat zeg ik er ook maar even bij. Dat wou ik zeggen over die vraag die aan mij gesteld is.

Ik ga verder. Bleizo-West is ook zo'n grootschalige locatie; daar geldt eigenlijk hetzelfde voor. Ik ben bezig met de doorbraaklocaties, met in het kader van de Nota Ruimte aanwijzen van grootschalige regionale locaties, NOVEX-gebieden enzovoort, enzovoort, enzovoort. Maar voor de mate waarin je daadwerkelijk de aantallen gaat realiseren is het wel belangrijk dat we hier met elkaar uit gaan komen. Richting de heer Vijlbrief zeg ik: ook een bouwbaas heeft zich te verhouden tot wetgeving en het budgetrecht van de Kamer. Richting de heer Eerdmans zeg ik dat hij voor de transformatorhuizen eigenlijk bij de minister van KGG moet zijn.

Voorzitter. Dan kom ik bij een aantal vragen die aan mij gesteld zijn die niet beantwoord zijn in de dilemmanotitie, bijvoorbeeld de vraag van de heer Mooiman hoe het kan dat Aedes spreekt over een teruglopende investeringscapaciteit van 47 miljard en dat ik uiteindelijk tot 35 miljard kom. Aedes is gewoon snel gaan kijken. Later volgden andere instituten, die allemaal voorbij zijn gekomen, met andere cijfers. Ik snap heel goed dat je denkt: hoe zit het nou? Ten eerste is het goed om te weten dat Aedes en het ministerie dezelfde berekeningsmethodiek gebruiken. Er is ook contact geweest over de onderliggende aannames van die berekeningen. De 47 miljard die Aedes in het begin presenteerde, gaat over de daling van de totale investeringscapaciteit van de sector. Dat gaat ook over de investeringscapaciteit die corporaties na uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken nog over zouden hebben, tussen aanhalingstekentjes. Corporaties zouden de komende tien jaar 110 miljard gaan investeren, maar er zijn ook corporaties die daarboven nog ruimte hadden. Zelf focus ik liever op de NPA-afspraken en het effect daarop van de huurbevriezing. Daarom heb ik het over een tekort van ongeveer 35 miljard. Zoals net gezegd voer ik daarover het gesprek met Aedes en met de vier partijen.

Er is een lijst van instituten die hebben gewaarschuwd. De Raad van State heeft eerder adviezen gegeven over dit soort ingrepen. Ook bij de Wet betaalbare huur is daar uitgebreid op ingegaan. De Nederlandsche Bank wijst erop dat dalend rendement op de langere termijn voor minder aanbod van woningen kan zorgen. Stec Groep en Brink hebben zich uitgesproken over het effect van huurregulering op de investeringsbereidheid en dus op het aanbod, zeg ik bevestigend richting de heer De Groot. ORTEC heeft hier het een en ander over gezegd, net als CBRE en ING Research. Die hebben allemaal eerder uitgesproken dat het wetsvoorstel Betaalbare huur consequenties zou hebben. Voorzitter, het zal u niet verbazen dat ik die woorden van de heer De Groot herken, met een h. Dan wreekt zich weer dat ik een Volendammer ben en een h mis. Dus niet "erken", maar "herken".

Dan kom ik bij de opmerking van de heer De Groot dat er 60% minder middenhuurwoningen gebouwd worden door de Wet betaalbare huur. De uitpondeffecten herken ik wel, maar ik zal mij hierover verstaan met de IVBN, want ik begrijp dat de heer De Groot dit ook niet vanochtend bedacht heeft, maar het in gesprekken gehoord heeft. Dus ik zal met betrokken partijen ook hierover het gesprek voeren, om te achterhalen wat uiteindelijk het effect is in de bouw, al was het alleen maar omdat wij met elkaar het debat over de Wet regie gaan krijgen, waar betaalbare huur natuurlijk onderdeel is van de afspraak over 36% en twee derde betaalbaar, waaronder huur.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat: u heeft een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik kan niet helemaal goed volgen of we nu met blokjes werken of niet, maar ik hoor al andere onderwerpen langskomen, dus vandaar toch even de interruptie. Ik heb de minister ook gevraagd of er ook iets gezegd kan worden over het tijdsverschil waar we mee te maken hebben tussen het moment waarop het probleem van de teruglopende kasstroom optreedt en het moment waarop een oplossing in welke vorm dan ook geboden kan worden. Wat voor effect heeft dat tijdsverschil in zichzelf op de financierbaarheid van corporaties? Kunnen zij dan gewoon nog leningen trekken bij het WSW of is dat tijdsverschil in zichzelf ook een aspect dat belemmerend kan werken voor het aantrekken van financiering? De antwoorden mogen eventueel ook schriftelijk gegeven worden.

Minister **Keijzer**:

Wat zich zojuist wreekte, is dat ik door de interrupties een mapje gepakt heb dat over de betaalbare huur ging. Richting de heer De Groot beantwoordde ik toen meteen dat ik het punt van de WOZ-cap snel kan aanpakken, omdat ik al bezig ben met uitwerken van wat er over de aanpassingen in de Wet betaalbare huur staat in mijn eigen brief die ik eerder verstuurd heb. Die andere twee onderwerpen vergen wat meer tijd. Dus de verwarring van mevrouw Welzijn is door mij veroorzaakt.

Naar aanleiding van de vraag die zij stelde over het tijdsverschil tussen het moment dat het probleem van de kasstroom optreedt en het moment waarop daar een oplossing voor is, kan ik het volgende zeggen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het WSW, heeft aangegeven dat circa 140 van de 269 corporaties hun investeringsplannen voor de komende vijf jaar al moeten terugschroeven. Met hun huidige begroting zakken ze als gevolg van de huurbevriezing door de financiële grenzen die het WSW hanteert voor het

borgen van nieuwe leningen. Dat heeft u trouwens allemaal kunnen lezen. Het WSW heeft deze corporaties gevraagd om de komende weken plannen in te dienen om hun begrotingen terug te schroeven om weer te kunnen voldoen aan de normen. Dat betekent dat ze nu al nieuwe keuzes moeten maken ten aanzien van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud en dat het dus nu al effect heeft. Voor circa 60 corporaties geldt dat zij de komende twee jaar door de financiële grenzen van het WSW zakken. Dat betekent dat ik ook op korte termijn op zoek wil naar een oplossing voor de gevolgen van de huurbevriezing, want plannen worden nu al heroverwogen. Dus het antwoord valt in twee delen uiteen: korte termijn, over twee jaar, en uiteraard ook lange termijn, als je uiteindelijk wat verderop in de tijd terechtkomt.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank voor de beantwoording door de minister. Mijn vraag gaat precies over dat tijdsverschil. De corporaties die nu al de brief van het WSW hebben gehad en nu al terug moeten schroeven, hebben we gezien, maar tussen de opties, de bullets, uit de dilemmanotitie zitten dingen die wat makkelijker en sneller voor elkaar te krijgen zijn dan andere. Stel nou dat er een heel goede oplossing is, maar dat het nog een jaar duurt voordat die helemaal voor elkaar is. Ik noem maar gewoon een theoretisch voorbeeld. Is een jaar wachten op zo'n oplossing op zichzelf een belemmering om gedurende dat jaar leningen aan te trekken, zodat je kunt blijven investeren?

Minister **Keijzer**:

Ja. Dat vloeit voort uit de brief die WSW gestuurd heeft. Maar dit is precies waar we met elkaar het gesprek over moeten voeren de komende tijd om te bezien of dat, om het met een mooi woord te zeggen, gemitigeerd kan worden, en zo ja, hoe dan -- tenzij we met elkaar de consequenties daarvan aanvaarden.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw beantwoording.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter. Ik heb door de interrupties al het een en ander gezegd. Ik ben nog niet ingegaan op het kritische advies van het ATR. Het ATR adviseert om alternatieve maatregelen voor huurders uit te werken die de huur matigen, bijvoorbeeld structurele verhoging van de huurtoeslag. Maar goed, er is een andere keuze gemaakt. Dan vervalt ik in herhaling van wat ik al gezegd heb.

De heer Grinwis vroeg naar tweedeorde-effecten. De heer Vijlbrief deed alsof het heel bijzonder is dat Moody's naar Nederland komt. Dat is niet zo. Zij voeren ieder jaar een update uit van de WSW-rating. De huurbevriezing zal bij de komende update worden meegenomen. WSW verwacht wel dat de kredietbeoordelaars de genoemde aanpak op een positieve manier bij hun kredietbeoordeling kunnen betrekken. Ik kan er nu nog niet op ingaan hoe de aangepaste investeringsplannen van de 140 corporaties eruit gaan zien -- want dit heeft natuurlijk wel consequenties -- en daarmee wat het effect is op het totaal aan geplande investeringen. Dat is namelijk precies onderwerp van mijn zoektocht op dit moment.

Voorzitter. Dan zijn er nog een aantal vragen gesteld ...

De **voorzitter**:

Een momentje. De heer Grinwis wil zijn laatste interruptie inzetten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vroeg eigenlijk of we alle tweedeorde-effecten nou goed in beeld hebben. Ik de dilemmanotitie zien we er eentje. Dat gaat over die 70.000 duurdere woningen. Daar staat dan tussen haakjes bij: "conservatieve schatting". Dan ben ik ook benieuwd naar een realistische schatting. Stel je voor dat Moody's met een lagere kredietbeoordeling komt voor WSW. Dat heeft impact op de rente. Dan gaat de rente waarschijnlijk met een aantal tienden procent omhoog voor nieuwe leningen. Als je dat weer doorvertaalt naar het investeringsvolume, dan kan dat zomaar 10 tot 15 miljard investeringscapaciteit schelen. Dat betekent dat het directe eersteorde-effect van 35 miljard minder investeringscapaciteit voor de afgesproken opgave zomaar nog eens veel groter wordt. Ik zou van de minister graag de toezegging willen dat zij in de wet, de memorie van toelichting of een brief bij de wet nadrukkelijk op deze tweedeorde-effecten ingaat. Dan heb ik het niet alleen over de conservatieve schattingen, maar ook over wat gevoeligheidsanalyses daaromheen, zodat we daar goed zicht op hebben. Want als je alleen maar het eersteorde-effect van 35 miljard meeneemt ...

De **voorzitter**:

U had uw vraag al mooi gesteld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... dan zou je kunnen denken dat je de vennootschapsbelasting nog zou kunnen inzetten, maar bij tweedeorde-effecten wordt het een veel groter bedrag.

De **voorzitter**:

Ik ga het woord geven aan de minister. U had de vraag al heel mooi gesteld. Volgens mij is het voldoende.

Minister **Keijzer**:

De tweedeorde-effecten hebben er ook mee te maken wat het bedrag van eventuele compensatie is en hoe je dat doet. Ik heb bij dit soort vragen altijd wel de neiging om te denken: als de lucht valt, heb je een blauwe pet. Laten we heel feitelijk en heel zakelijk goed bekijken wat hier nou aan de hand is. WSW heeft al tegen de 140 corporaties gezegd: pas je plannen aan. Als dat gebeurt, treedt dat effect namelijk niet op. Ik ben er de komende tijd echt mee bezig om dit goed uit te werken. De informatie die ik heb, zal ik uiteraard met de Kamer delen. Dat heb ik ook met de dilemmanotitie gedaan. Ik ben ook van plan om daar gewoon mee door te gaan. We komen hierover te spreken met elkaar.

Het CDA vroeg aan mij om samen met IVBN en de pensioenfondsen een analyse te maken van de impact van de huurbevriezing op de middenhuur en de vrije sector en met de VNG en gemeenten over de gemeentelijke bouwplannen. Dat ben ik nu aan het doen. Er wordt nu in gemeentehuizen en bij bouwers en investeerders een pas op de plaats gemaakt om te kijken wat de consequentie hiervan is voor de plannen die over twee à drie jaar moesten gaan lopen. Wat dat per gemeente of woningbouwregio precies betekent, is wat lastiger te zeggen. Vanochtend was ik in Delft, waar ze bezig zijn om dat inzichtelijk te maken. Als ik die informatie krijg, kan ik die uiteraard ook met u delen, alhoewel ik mij zo kan voorstellen dat ze dat zelf wel met u zullen gaan delen. Anders word ik een soort postbode en dat moet ook weer niet. Maar dit heeft gewoon effect en daar ben ik ook duidelijk over. Een impactanalyse maken? Het heeft consequenties, maar om dat precies tot achter te komma na te gaan ... Ik moet kijken of ik daar de capaciteit voor heb. Maar zelf wil ik ook weten wat dat betekent. Ik sta immers ook aan de lat voor die 100.000 woningen per jaar waarvan 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Wat ik daarover zelf inzichtelijk kan krijgen, onderbouwd, zal ik uiteraard met u delen. Maar een soort doorgeefluik worden vind ik ook wel weer wat ingewikkeld.

Mevrouw Welzijn vroeg naar het in stand houden van de gewenste nieuwbouwproductie. Daar heb ik al het een en ander over gezegd.

De vraag van de SGP en D66 is eigenlijk dezelfde vraag die mevrouw Welzijn stelde en daar heb ik al antwoord op gegeven. Wat de precieze consequenties zijn heb ik nog niet in beeld, maar zodra ik dat heb vastgesteld, kom ik daar bij u op terug.

Voorzitter. Volgens mijn informatie heb ik hiermee alle vragen over de huurbevriezing beantwoord. Wordt vervolgd dus; daar komt het feitelijk op neer.

Voorzitter. De vraag van de heer De Groot over de Wet betaalbare huur heb ik al beantwoord. De SGP vroeg of ik wil bezien of de indexatie van de WWS-tabel anders kan worden vormgegeven. Dit gaat niet over huurbevriezing maar over het puntenstelsel waarmee wij huurwoningen waarderen. Kan dat anders worden vormgegeven, zodat de huren altijd volgens het jaarlijks toegestane percentage kunnen stijgen? De WWS-tabel wordt jaarlijks geïndexeerd om tegemoet te komen aan de gestegen kosten van verhuurders. Daarom worden huurprijzen immers geïndexeerd. Bijvoorbeeld onderhoud is duur geworden. Daarvoor is de inflatie het meest objectieve en voor de hand liggende instrument. Juist door dit hogere jaarlijkse percentage kunnen verhuurders tijdens een lopend contract ingroeien naar de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS, het puntenstelsel. Op basis van een motie van de heer Grinwis ben ik op dit moment aan het bezien of het wenselijk en mogelijk is om de WWS-tabel op een andere manier te indexeren. Zoals toegezegd, informeer ik de Kamer hierover in het derde kwartaal.

Dan heb ik nog een aantal varia.

De **voorzitter**:

U heeft een vraag van mevrouw Vedder.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dan wil ik graag mijn laatste interruptie besteden aan de vraag of de minister iets kan zeggen over de tijdlijn: wanneer kan de wet volgens de minister naar de Kamer komen? Hij is naar de Raad van State gestuurd; gisteren meen ik. De minister gaf net al aan dat niet duidelijk is of, als het wetsvoorstel naar de Kamer komt, daar ook een voorstel bij ligt voor hoe de compensatie moet worden vormgegeven.

Minister **Keijzer**:

Volgens mij heb ik daar net duidelijkheid over gegeven. Ik verwacht rond 1 juni het advies van de Raad van State terug. Dat ga ik dan verwerken en vervolgens kom ik bij uw Kamer met het wetsvoorstel. Dat zal dan in de

eerste week van juni zijn. Vervolgens is het in uw handen. Het is denk ik goed om te weten dat op 24 juni, de dag waarop de Eerste Kamer voor het laatst zou vergaderen, wij de NAVO-top hebben. Dat betekent dat het eigenlijk 17 juni moet worden behandeld, tenzij zij bereid zijn om op maandag 29 juni te vergaderen. Daar ga ik uiteraard het gesprek over voeren met de Eerste Kamer. De heer Grinwis lacht. Het wordt inderdaad een tour de force.

Goed. De illegale onderhuur. De PVV-fractie vroeg of ik zicht heb op illegale onderhuur en misstanden met verhuur. Onderhuur is op zichzelf niet verboden. In zijn algemeenheid heb ik geen zicht op hoe vaak onderhuur voorkomt. Er is immers geen huurregister. Mevrouw Welzijn vroeg of ik nog dit jaar met een wetsvoorstel kan komen. Dat is zeer ambitieus. Er zijn flink wat keuzes in te maken. Wat doe je wel en wat doe je niet? Daar hangen ook prijskaartjes aan. Ik denk wel dat ik dit jaar bij u kan komen met hoe het zou kunnen en wat het kost, maar een wetsvoorstel naar de Kamer sturen binnen nu en een halfjaar gaat mij gewoon niet lukken, ook al omdat mijn ambtelijke ondersteuning op dit moment heel druk bezig is met de andere onderwerpen waar we het vandaag over gehad hebben. Huurder en verhuurder kunnen wel contractueel overeenkomen dat er geen onderhuur mag plaatsvinden. Dat zie je vaak in huurcontracten: er mag niet worden onderverhuurd. Bij corporaties is dat meestal het geval. Omdat dit tussen deze partijen ligt, heb ik geen zicht op hoe vaak het voorkomt. Een verhuurder kan, als hij dat constateert, uiteraard naar de rechter.

Voorzitter. Hoe kijk ik aan tegen een wettelijke beroepsstandaard voor makelaardij? Ongeveer 96%, dus bijna alle makelaars, valt onder een beroepsstandaard, vastgelegd in gedrags- of erecode. Met de brancheorganisaties ben ik in gesprek over naleving van het verbeterplan. De snelste weg naar een eerlijker en transparanter koopproces is dat brancheorganisaties en makelaars zelf hierin verantwoordelijkheid nemen met elkaar. Maar als ze dat niet doen, moet ik op een gegeven moment iets. Ik zou dat trouwens betreuren. Doe dit nou gewoon netjes met elkaar, in het belang van kopers, maar ook in het belang van verkopers en in het belang van de branche zelf.

Hoe kan de regeldruk bij woningcorporaties worden verkleind, vraagt mevrouw Welzijn van de fractie van Nieuw Sociaal Contract. Aedes voert momenteel een onderzoek uit naar regeldruk. Ik kijk uit naar de uitkomsten. Uiteraard ga ik in gesprek met de corporaties. Elke euro die je niet hoeft aan te besteden aan administratie en bureaucratie is er een, los van de frustratie die het oplevert. Dat sluit ook aan bij STOER, bij het schrappen van overbodige en tegenstrijdige eisen en regels. Die hebben we overal in dit land. Specifiek voor corporaties heb ik ook stappen. Afgelopen december heb ik uw Kamer geïnformeerd over een aantal flinke vereenvoudigingen die ik ga doorvoeren in de regels voor het jaarverslag en de accountantscontrole bij corporaties. Daar heeft u een brief over ontvangen, als ik mij het goed herinner.

Dan de stijgende energielasten. De woonquote is vaak ook zo hoog vanwege stijgende energielasten. Dan bereik je de 40% in de passende toegewezen huur waar de heer Mooiman het over had. We houden het natuurlijk goed in de gaten. In het voorjaar heeft het kabinet besloten om de uitgaven voor de energierekening te dempen door een belastingvermindering in de energiebelasting in '26, '27 en '28 met 200 miljoen. De meest kwetsbare huishoudens worden dit jaar direct ondersteund met het betalen van de energierekening via het energiefonds. Uiteraard is de beste energiebesparing verduurzamen. Daarom is het ook zo belangrijk dat wij met elkaar goed gaan kijken hoe wij de investeringscapaciteit op niveau kunnen houden.

Door de fractie van het CDA is gevraagd naar de solidariteit tussen corporaties. Zij stelt dat zo'n 140 corporaties in de problemen komen door de voorgenomen huurbevriezing en dat er solidariteit nodig is tussen corporaties. Dat is zo, maar het is voor mij lastig om nu al iets zinnigs te zeggen over wat de huurbevriezing voor de solidariteit betekent. Ik was bezig met een wetsvoorstel over projectsteun. Dat staat nu tijdelijk on hold om eerst te bekijken wat de consequenties hiervan zijn. Nu een gesprek hebben met corporaties over onderlinge projectsteun? Ik denk dat ze aan mij vragen om eerst even dit varkentje te wassen.

Ook is gevraagd naar de cijfers van het CBS over de verwachte groei van de bevolking in Nederland. Dat geeft alleen maar aan hoe belangrijk het is dat mijn collega Faber heel snel haar wetten door deze Kamer heen krijgt. Ik heb begrepen dat u een tweede vragenronde met elkaar heeft afgesproken. Dat zal dus even tijd nodig hebben. Maar wil je grip op migratie krijgen, zul je ook maatregelen met elkaar moeten nemen.

Voorzitter. Een aantal van u, uiteraard mevrouw Berkman ... Beckerman. Na zo'n anderhalf uur denk je: "Berkman? Nee, nee, niet Berkman. Beckerman!" Mevrouw Beckerman heeft uiteraard ook aandacht voor vocht en schimmel. Tegen mevrouw Beckerman: ik haal de namen van mijn kinderen ook weleens door elkaar, dus ik hoop dat u het mij vergeeft. Zij in ieder geval wel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

En mama?

(Hilariteit)

Minister **Keijzer**:

Nee, dat gaat meestal goed, tenzij ze boos zijn.

Uit het WoonOnderzoek blijkt dat het aandeel huurders dat last heeft van vocht en schimmel is toegenomen. Ik ben eerder met u daarover in gesprek

geweest. Dat komt deels door de energiecrisis. Mensen zetten hun verwarming niet meer aan. Dat heeft effect op het ontstaan van schimmel. Daarom is het ook zo goed dat we het onderhoud en de verduurzaming van corporatiewoningen goed in zicht houden. Dat komt overigens niet alleen voor bij woningen van particuliere verhuurders, maar ook bij corporatiewoningen. Vandaar dat we dit goed met elkaar in de gaten moeten houden en maatregelen moeten treffen.

Voorzitter. Dan de uitvoering van het regeerakkoord wat betreft het verkooprecht van sociale huurwoningen voor zittende huurders. Daar vroeg de fractie van de VVD naar. Het klopt, ik ben ermee bezig, maar dit is juridisch ingewikkeld, ook hier met het oog op het eigendomsrecht. Ik zal u hierover in het derde kwartaal informeren.

Voorzitter. Dan is er vijf minuten over voor een tweede termijn.

De voorzitter:

Dit gaat prima. Het is 17.28 uur. Ik denk dat de heer El Abassi, die nog twee interrupties heeft, daar gebruik van wil maken. Het woord is aan de heer El Abassi.

De heer El Abassi (DENK):

Ik had nog geen antwoord op de vraag over die 75 miljard. Ik had hierover ook een discussiedebatje met de PVV. Ik weet niet of ik daar opnieuw een vraag over moet stellen?

De voorzitter:

Ik kijk even naar de minister.

Minister Keijzer:

Daar heb ik eigenlijk indirect op geantwoord. Ik heb uitgelegd hoe wij tot 35 miljard komen. Dat zijn de NPA-afspraken, waar 110 miljard mee gepaard gaat. Als je daar de investeringscapaciteit van 35 miljard aftrekt vanwege de huurbevriezing, houd je macro 75 miljard over bij corporaties om te investeren. Ik heb ook helemaal in het begin gezegd dat er geen sprake van een bouwbevriezing is. Er is immers nog 75 miljard over om te investeren. Dit zijn macrocijfers. Natuurlijk, de corporaties gaan onder de motorkap kijken wat ze overhouden voor nieuwbouw en verduurzaming. Dit is het geld dat gemoeid is met de Nationale Prestatieafspraken. In dat antwoord heb ik ook gezegd: daarnaast zijn er corporaties die boven op de uitvoering van de

Nationale Prestatieafspraken ook nog ander geld hebben. Maar die 75 miljard is er gewoon, dus daar hoeft de heer El Abassi zich geen zorgen over te maken.

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

Ik had het geapprecieerd als ik een gewoon direct antwoord had gekregen in plaats van een indirect antwoord, zeker als het zo technisch is. Ik zou de vraag willen versimpelen, namelijk: ziet de minister in het bedrag van 75 miljard een soort "vrij besteedbare reserve", zoals de PVV het eigenlijk noemt, of betreft dit reeds toegezegde investeringscapaciteit voor de periode tot 2030? Dat is eigenlijk mijn vraag. Is dit dus al bestemd door de woningcorporaties of is er een soort vrij besteedbaar bedrag bij de woningcorporaties?

Minister **Keijzer**:

Corporaties hebben een wettelijke taak, namelijk het bouwen, onderhouden en verhuren van nieuwbouwwoningen. Dus ik ben een klein beetje op zoek naar waar de heer El Abassi nou naar op zoek is. Het lijkt net alsof de heer El Abassi denkt: het is zeker een beetje schimmig geld. Nee, het is gewoon geld dat corporaties hebben in een meerjarenperspectief om, als de huurbevriezing op deze manier doorgaat, dat gewoon te besteden aan de taken die ze hebben en waarover we afspraken gemaakt hebben in de Nationale Prestatieafspraken. Zo zit het systeem een beetje in elkaar.

De **voorzitter**:

Ik zit even te kijken, want ik denk dat de heer El Abassi gewoon wil weten of het al vastgelegd is? O, de heer El Abassi schudt nee. U heeft al twee interrupties gehad, meneer El Abassi. We hadden allemaal twee interrupties. Nee, meneer El Abassi, de minister is er wel op ingegaan, maar op een indirecte manier. Het is nu 17.30 uur en ik wil echt zo afsluiten. De heer Mooiman heeft ook nog recht op één interruptie, mevrouw Wijen-Nass zelfs nog op twee en meneer Peter de Groot ook. Ik wil iedereen aan het woord laten. Dat vind ik hier ontzettend belangrijk. Dat betekent dus dat ik nu het woord wil geven aan ... U heeft twee interrupties gehad, meneer El Abassi.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, ik wil mijn best wel doen, want ik probeer altijd iedereen antwoord te geven. Corporaties zijn corporaties, dus die gaan zelf over waar ze geld aan besteden. Ze hebben wel een wettelijke taak. In de Nationale Prestatieafspraken hebben wij met elkaar afspraken gemaakt over hoe wij

dat geld gaan besteden. Er blijft 75 miljard over aan investeringscapaciteit, maar als corporaties zeggen dat ze dat nu wel lekker zelf uitmaken, dan is het de vraag hoe ze dat gaan doen. De heer El Abassi heeft wél een vraag gesteld. Hij vraagt aan mij: waar wordt dat geld dan straks aan besteed? Nou, aan de wettelijke taak. Daarvoor resteert die 75 miljard. Maar daarnaast hebben corporaties nog ander geld. "Sommige", moet ik er even bij zeggen.

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

Ik heb een punt van orde, voorzitter. Ik wil de vraag best wel wegdrukken, maar ik heb nog geen tweede vraag gesteld. De minister herhaalt haar eerste antwoord. Ik heb nog geen tweede vraag gesteld. Ik heb net maar één vraag gesteld. Mijn eerste vraag heb ik gesteld. Daarvoor heb ik alleen aangegeven dat zij mijn vraag niet beantwoord heeft.

De **voorzitter**:

Meneer El Abassi, dit is al de derde keer dat u aan het woord bent. Als we meer tijd hadden gehad, was ik echt wat soepeler geweest, maar we hebben afgesproken om 17.30 uur af te sluiten. De heer Mooiman heeft nog een interruptie en volgens mij zien er al twee andere partijen af van hun mogelijkheid tot interruptie. Mevrouw Wijen-Nass geeft aan dat ze nog één vraag heeft. De heer Mooiman heeft ook nog een vraag. Meneer El Abassi, ik heb u echt tweeënhalf uur de kans gegeven om vragen te stellen.

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

Ik blijf bij het punt dat ik één vraag heb gesteld, maar uit respect voor de rest wil ik het best laten gaan.

De **voorzitter**:

Dan de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik kan kort zijn. Natuurlijk dank ik de minister voor de beantwoording. Ik heb nog één korte vraag over het wetsvoorstel met betrekking tot de voorrang van statushouders. Wanneer wordt dat precies naar de Raad van State gestuurd? Wat is de verwachting?

Minister **Keijzer**:

Ik koers nog steeds op voor de zomer. Ik heb deze week weer gekeken welke afslagen hierin te nemen zijn. Daar ben ik, gewoon naast alle andere onderwerpen, mee bezig.

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

Ik zal de vraag even kort houden. Fijn dat het plan voor de vakantiewoningen volgende week naar de Kamer komt. Ik was nog wel benieuwd hoe de minister wil omgaan met al die handhavende gemeenten. Stel die plannen komen volgende week en de gemeenten blijven doorgaan, hoe kijkt de minister daar dan naar?

Minister **Keijzer**:

Dat komt niet volgende week naar de Kamer. Het gaat in internetconsultatie, maar dan is het openbaar, dus dan wordt duidelijk welke kant ik ongeveer op wil. Ik hoop ook gewoon echt dat de gemeentes hier dan naar kijken en kunnen inschatten of de mensen die op hun vakantiepark wonen in aanmerking kunnen komen voor die persoonsgebonden beschikking. Mensen kunnen daar zelf natuurlijk ook naar kijken. Handhaving wordt dan natuurlijk op een gegeven moment wel "ingewikkeld"; laat ik dat woord maar gewoon gebruiken. Ik heb zeer veel gevoel bij het feit dat deze mensen gewoon nergens heen kunnen. Op sommige vakantieparken kan om allerlei redenen niet worden overgegaan tot een persoonsgebonden beschikking. Dat heb ik eerder met u gedeeld. Maar daar waar dat wel kan, moet je dat ook doen, vind ik. Dat is waarom ik met deze regels kom.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Dan zijn we nu aan het einde gekomen van de eerste termijn. We hadden al afgesproken om geen tweede termijn te doen. Wel zijn alle vragen beantwoord. Er is niks meer blijven liggen. Er hoeft dus niks schriftelijk beantwoord te worden. Ik ga nu even kijken naar de toezeggingen. Die zijn er niet in dit geval. Die hoeven we dus ook niet te noteren. Mis ik toch een toezegging?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb een punt van orde. Mag dat ook?

De **voorzitter**:

Zeker.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is een punt met het oog op de procedure. Wij hebben gisteren een procedurevergadering gehad. We hebben het pas over twee weken. We hebben de tijdlijn gehoord met betrekking tot het wetsvoorstel huurbevriezing. Of je nou voor of tegen bent, ik denk dat we met z'n allen constateren dat dit voorstel aardig bezig is de vangrails in te rijden. 17 juni is blijkbaar de laatste dag dat de Eerste Kamer erover kan spreken. 30 juni is op maandag. 29 juni is op zondag. Dus de Eerste Kamer kan in de week daarna geen debat meer hebben. Dus dit is echt wel een issue. Stel je voor dat het dictum c of d krijgt, dan is het niet schriftelijk behandelen ook raar. Maar stel je voor dat we het zonder schriftelijke behandeling doen, dan nog hebben we een enorm probleem. Ik wil dus aan de Griffie, ondersteund door Bureau Wetgeving, vragen wat nou voor ons als Kamer een verstandige procedure is om dit voorstel te behandelen. Het zijn namelijk hele volle weken met de Voorjaarsnota, verantwoordingsdebatten en andere wetten. We hebben nog tweede pinksterdag op een maandag, dus als het voorstel er na 2 juni is, is WGO's inplannen ook heel ingewikkeld. Dus ik zie het procedureel een beetje niet goed gaan.

De **voorzitter**:

Uw voorstel en uw vraag zijn duidelijk. Ik heb net even kort overlegd met de Griffie. Ik denk dat u ook begrijpt dat we daar niet à la minute antwoord op kunnen geven, maar laten we het inderdaad eventjes uitzoeken. We komen er op terug. Zullen we dat zo afspreken?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, als u mij toestaat ...

De **voorzitter**:

Het wordt steeds gezelliger. Ja, kort.

Minister **Keijzer**:

Ik ben natuurlijk niet voor één gat te vangen. Dan hebben we nog een andere maandag. Ik ga het dus ook even bekijken. Ik ben er ook aan gecommitteerd om deze procedure uiteindelijk voortvarend te doorlopen. Dus ik ga ook kijken. Maar dank. Ik heb nog gevraagd: is dat maandag de 29ste? Toen zei iemand tegen mij: ja. Mijn fout, want ik had dat natuurlijk moeten bekijken en dan had ik het zelf gezien. Dank aan de heer Grinwis voor deze mededeling.

De **voorzitter**:

Heel goed. Volgens mij gaan we eruit komen, onder stoom en kokend water. Dan wil ik nu vragen of iemand behoefte heeft aan een tweeminutendebat.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter. Ik wil graag een tweeminutendebat aanvragen. Qua toelichting: de route hoeft nog steeds geen wet te zijn. Daar wil ik de heer Grinwis ook op wijzen. Het is ook de reden waarom ik een tweeminutendebat aanvraag. Het tweeminutendebat is dus aangevraagd.

De **voorzitter**:

Helder. Dan wil ik jullie hartelijk danken: de Kamerleden voor hun bijdrage en de minister voor de antwoorden. Iets zegt mij dat we hierover de komende tijd nog vaker zullen praten. Ik dank de mensen op de publieke tribune hartelijk voor hun aanwezigheid. Dank ook voor de heerlijke kopjes thee die wij altijd mogen ontvangen als we hier aan het debatteren zijn. Daarmee sluit ik de vergadering.

Sluiting 17.38 uur.