

Huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen

Huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen) (36281)**.

De voorzitter:

Aan de orde is de Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen). Ik heet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van harte welkom, evenals de woordvoerders, de mensen op de publieke tribune en de mensen die op een andere manier het debat volgen.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

We gaan meteen van start. Ik geef het woord aan de heer Geurts van het CDA.



De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. De eerste zin van de memorie van toelichting geeft volgens mij de kern aan waarom we vandaag spreken over huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. Ik citeer: "Een deel van de huurders heeft moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen". Inderdaad staat voor veel Nederlanders de bestaanszekerheid onder druk. Ik ben me ervan bewust dat voor veel gezinnen de dagelijkse zorg om rond te komen groot is. Door de economische gevolgen van de coronacrisis, de gestegen kosten voor levensonderhoud en de energiekosten is het afgelopen jaar het aantal gezinnen met financiële problemen fors toegenomen. Veel mensen dreigen door de ondergrens te zakken. Dat is een groot sociaal probleem.

Het CDA is in dat kader dan ook blij met het wetsvoorstel en de wetswijziging waar we vanavond over spreken. Hierdoor worden vele mensen op korte termijn ondersteund. Ik wil mijn dank uitspreken richting de minister en zijn ambtenaren, maar ook aan Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Zij zijn gezamenlijk tot een regeling gekomen om de huren voor de meest kwetsbare huurders te verlagen. Dat gezegd hebbende, heb ik een drietal punten die ik vandaag vanuit de CDA-fractie zou willen bespreken.

Allereerst het indirecte onderscheid dat wordt gemaakt tussen corporatiehuurders en particuliere huurders. De Raad van State concludeert: "De met het wetsvoorstel beoogde ondersteuning is afhankelijk van het grotendeels arbitraire gegeven of men huurt bij een woningcorporatie of bij een andere verhuurder". Alleen de huurders die huren bij een woningcorporatie krijgen het recht op een huurverlaging. Huurders met een laag inkomen hebben bij particuliere verhuurders het nakijken. Mijn fractie heeft hier wel wat moeite mee.

Ik begrijp dat het lastig is om deze mensen te bereiken. De minister noemt in zijn schriftelijke beantwoording op de vragen die door de Kamer zijn gesteld, de uitvoerbaarheid door de Belastingdienst, de inbreuk op het eigendomsrecht, de noodzaak van compensatie ten gevolge daarvan en uiteraard het ontbreken van een financiële dekking. Maar ik denk dat er toch een manier moet worden gevonden om die particuliere huurders gerichter te kunnen ondersteunen. Daarom vraag ik de minister om een toezegging om nog eens te gaan studeren op mogelijke instrumenten om het verschil tussen de huurders van corporaties versus de particuliere huurders te verkleinen.

Dat gezegd hebbende, deel ik de conclusie van de regering dat het niet wenselijk is om vanwege dit indirecte onderscheid de huurverlaging in zijn geheel niet door te laten gaan. Veel mensen zitten op dit moment met betalingsproblemen vanwege de hoge huurquote. Zij moeten gewoon snel geholpen worden. Dat beoogt deze wetgeving ook. Daarom is dit niet het moment om zand in de motor te gooien met allerlei amendementen. Dat is ook de reden waarom wij het amendement van de heer Klaver — ik zal het meteen maar zeggen — niet zullen steunen, alhoewel ik een deeltje van de redenatie in zijn amendement onderschrijf. Dat was uitlokking, voorzitter.

De voorzitter:

Ja. Wilt u er meteen op reageren? Meneer Klaver van GroenLinks, ga uw gang.

De heer Klaver (GroenLinks):

Het komt niet vaak voor dat je zo charmant de boom in wordt gestuurd, waarvoor dank. Ik ben niet blind voor heel veel praktische bezwaren die er zijn om deze groep te bereiken. Ik zal daar straks in mijn eigen termijn ook over spreken. Terecht zegt de heer Geurts dat de argumentatie die er ligt wel dunnetjes is. 100.000 mensen achterlaten past niet helemaal. De heer Geurts zegt: we gaan nu niets doen. Maar dit is het moment. Er ligt nu een wetsvoorstel voor. Dit is het moment om te kijken wat we kunnen veranderen. Welke suggesties heeft hij om mijn amendement of andere amendementen aan te passen of met iets heel nieuws te komen, om te zorgen dat we deze groep toch kunnen helpen?

De heer Geurts (CDA):

Ik had wel gedacht dat ik deze vraag zou krijgen. Wat is dan het alternatief? Deze wet gaat op een vrij korte termijn in. In de beantwoording zie je dat het onuitvoerbaar is bij de Belastingdienst. Ik denk dat ik hier in deze zaal niet hoeft te zeggen wat de Belastingdienst op dit moment allemaal al te doen heeft. Het is totaal onuitvoerbaar. Dan is het tweede punt waar je dan nog verder zou kunnen zoeken. Je zou mogelijk in de huurtoeslag kunnen zoeken, maar ook dan kom je weer bij de Belastingdienst terecht en ook daar moet een financiële dekking voor komen. Die zit niet in het amendement en die zie ik ook niet. Ik heb hier echt nog een keer over nagedacht en ik denk dat wij het kabinet vragen om nog een keer te bestuderen wat hierop mogelijk is. Het is niet voor het eerst dat wij hierover discussiëren. Dat doen we al tientallen jaren en tot op heden heeft niemand in dit huis of daarbuiten een oplossing kunnen vinden.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik was natuurlijk ook tot op het bot voorbereid op alle ingewikkelde vragen die er op dit amendement zouden komen. Ik had verwacht dat er wordt gevraagd: zou je niet de ingangsdatum voor deze groep huurders anders willen stellen? Dat kan. Je kan het opnemen in het wetsvoorstel en dan zeggen: vanwege uitvoeringsproblemen moet het een jaar later. Dat vind ik vervelend, maar als het niet anders kan, dan moet het maar. Maar het moet wel in de wet staan, want als het er niet in staat, dan is er geen titel. We kunnen het in de wet zetten en zelfs zeggen: we noemen er geen datum bij, want we weten niet wanneer we het gaan uitvoeren, maar we roepen het kabinet wel op om daaraan te gaan werken. Dat zou iets zijn. Ik zou het mooi vinden als wij elkaar daarop kunnen vinden, want dan komt er geen onnodige vertraging, maar is er wel een titel in de wet om door te pakken. Is de heer Geurts bereid om op die manier nog eens te kijken naar dat soort wijzigingen? Dan is de wettelijke basis wel goed geregeld en zijn we niet blind voor de praktische uitvoeringsproblemen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik vind het wel heel belangrijk om de praktische uitvoering in dit geval heel goed te beschouwen hier in de Kamer. Maar ingaand op de vraag die gesteld is: ik heb daar ook over nagedacht. Laten we kijken of we met andere partijen tot oplossingsrichtingen komen. Ik zie ze op dit moment eerlijk gezegd niet, omdat het, in ieder geval in mijn hoofd, allemaal strandt op de uitvoering.

Er zit nog een groot element in dat amendement waar ik het absoluut niet mee eens ben, namelijk dat er in dat amendement een inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd wordt. Ik ben het daar gewoon niet mee eens. De particuliere verhuurders worden getroffen in hun eigendomsrecht. Daar zit ook nog een hiccup, zeg ik tegen de heer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):
Nu zitten we ergens heel anders.

De heer **Geurts** (CDA):
Nee, dat staat gewoon in het amendement.

De **voorzitter**:
De heer Klaver was aan het woord.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

U heeft me al charmant de boom in gestuurd, dan moet u niet gelijk zo tekeergaan. Nu zitten we op een heel ander argument. Als er praktische bezwaren zijn, heb je praktische problemen en praktische oplossingen. Ik gaf net een oplossing waar ik nog wel een antwoord op wil, namelijk: we halen gewoon de ingangsdatum voor deze groep uit het amendement. Dan mag de minister zelf besluiten wanneer die uitvoering klaar is en is dat hele uitvoeringsprobleem opgelost, maar zit het wel in de wet. Daar wil ik graag een reactie op.

Het tweede punt dat u noemt, is fundamentele: is hier sprake van een inbreuk op het eigendomsrecht? Dat betwist

ik. Maar als het wel zo is, dan is het ook opgelost. Daar kunnen we nog verder over discussiëren, maar doordat de ingangsdatum niet vaststaat, heb je nog ruimte om dat debat verder te voeren en, als er dan eventueel compensatie moet komen, om dat gat vervolgens te dichten. Resumerend zie ik geen enkele reden waarom wij vandaag niet tot elkaar zouden kunnen komen, meneer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Ook met het verschuiven van de ingangsdatum en door die aan te passen denk ik niet dat dit probleem binnen een jaar is opgelost, of binnen twee jaar of drie jaar. Dit vraagt behoorlijk veel van de Belastingdienst, en dan druk ik het nog voorzichtig uit. Ook het helemaal loslaten van de ingangsdatum ... Ik denk dat het veel mooier zou zijn om het kabinet nog een keer te vragen, zoals ik gedaan heb, welke mogelijkheden er wel zijn. Daar kan de heer Klaver gelijk nee tegen schudden, maar dat is, denk ik, de mooiste oplossing, ook richting het eventueel in de toekomst advies gaan vragen aan de Raad van State, omdat wij echt van mening verschillen over inbreuk maken op het eigendomsrecht.

De **voorzitter**:
Tot slot, de heer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Tot slot. Als ik het dus goed begrijp, moeten wij dit amendement niet doen, ook niet als we de ingangsdatum nog openlaten; die kan later per koninklijk besluit worden bepaald. Dat moeten we niet doen, want over één, twee, drie of vier jaar zie ik dit ook niet gebeuren. Maar er komt straks wel een motie van het CDA die het kabinet vraagt om onderzoek te doen naar wat er mogelijk is. Sorry, dit is nou precies waar het wantrouwen in de politiek vandaan komt. Niet doen wat er moet, namelijk gewoon een wet aanpassen, wat we hier vanavond doen, maar wel het kabinet een vraag stellen waar je blijkbaar zelf al het antwoord op weet: daar komt een nee op.

De heer **Geurts** (CDA):

Er worden heel veel conclusies in een korte zin getrokken en er wordt ook gelijk verteld dat het CDA met een motie op dit punt zou komen. Nou, dan had ik dat wel aangekondigd. Ik vraag gewoon een toezegging van de minister. Dat zegt ook iets anders. Maar nogmaals, ook helemaal aan het eind die financiële dekking: ik zie hem niet en daarom zie ik het ook al om die reden niet landen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Geurts begon zo mooi met de pijnlijke constatering dat mensen letterlijk door het ijs dreigen te zakken, dat mensen letterlijk in de problemen komen. Diezelfde constatering geldt natuurlijk net zo hard als je sociale huurder bent maar toevallig niet bij een corporatie huurt. Sterker nog, die mensen betalen gemiddeld al €68 meer per maand. Waarom mogen die mensen wel door het ijs zakken? Wat is daar de argumentatie voor?

De heer **Geurts** (CDA):

Die redenatie kan ik een heel stuk volgen, maar je mag daar niet de conclusie uit trekken dat er voor de particuliere huurders helemaal niks gebeurd is. Er is namelijk ook gezorgd voor een verlaging van de huurtoeslag, of een verhoging; het is maar net hoe je het bekijkt. Ze hoeven dus gewoon minder huur te betalen doordat er een aanpassing is gedaan in de huurtoeslag van zowat €17, €16 en een beetje. Daar zijn dus ook al dingen in gebeurd. Er zijn ook pakketten om bijvoorbeeld de woningen versneld te gaan isoleren en om versneld de verduurzaming op te pakken. Die pakketten heeft het kabinet ook opengesteld voor de particuliere huursector. Daar kunnen dus ook particuliere verhuurders gebruik van maken. Mevrouw Beckerman kan het daar niet mee eens zijn, maar dat is wel een feit.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een ander feit is dat deze huurders nu al meer huur betalen, ook als ze hetzelfde inkomen hebben, en dat ze dus straks niet hetzelfde voordeel hebben als huurders die bij een corporatie huren. Mijn vraag blijft dus staan. Als de heer Geurts zegt dat mensen niet door het ijs mogen zakken, terecht, waarom mogen mensen die toevallig bij een particuliere verhuurder zitten dat dan wel? Soms zijn ze zelfs begonnen in een corporatiewoning, hè. Ze huurden gewoon bij een corporatie, totdat een van de vorige kabinetten hun huizen ging verkopen en de hele wereld rondreisde om die huizen te verpatsen aan beleggers. Daar hebben ze al nadeel van gehad en nu zegt het kabinet: daar heeft u weer nadeel van. Dat kan toch geen goede uitkomst zijn van het debat van vandaag?

De heer **Geurts** (CDA):

Daarom zet het CDA erop in dat de corporatiesector meer gaat bouwen in de sociale huur — dat staat ook in het visiestuk dat ik begin vorig jaar heb gepubliceerd — zodat er meer huizen in de sociale huur beschikbaar komen en zodat mensen dus ook bij de corporaties kunnen gaan huren. Het gaat ook gewoon om het aantal woningen dat wij in Nederland gaan bouwen om dit probleem voor een deel op te lossen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is heel erg mooi, maar als de mensen die nu particulier huren, gaan verhuizen naar zo'n woning die gebouwd gaat worden, dan raken ze die huurverlaging weer kwijt. Dat is niet geregeld in dit wetsvoorstel. Daarom nodig ik de heer Geurts uit om ons amendement mede te ondertekenen of te steunen, om ervoor te zorgen dat je die huurverlaging ook bij een verhuizing behoudt.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik zeg het gewoon eerlijk: dit vind ik zo jammer van de SP. Er ligt hier een wetsvoorstel, een aanpassing van een wet, dat 80% tot 90% van de huurders in Nederland financiële ondersteuning biedt. Wij richten ons helemaal op die laatste 10%, maar laten we ook concluderen dat met dit wetsvoorstel 90% wél geholpen is. Dat is een antwoord op de door u gestelde vraag. Dit is mijn antwoord.

Voorzitter, er wordt buiten de microfoon om geconcludeerd dat die 10% ... Ik vind dit echt niet kunnen. Ik vind echt dat

we er eerlijk in moeten zijn dat we hier 80% tot 90% wel mee helpen. Bij een huurverlaging twee, drie jaar geleden is dezelfde discussie gevoerd. Toen kwamen we er ook niet uit. Maar we moeten concluderen dat een hele grote groep — ik hoop dat de SP dat in haar bijdrage ook gaat zeggen — wél geholpen wordt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ken de heer Geurts langer dan vandaag. Hij gaat die amendementen niet steunen. Dat betekent niet dat ik de argumentatie niet scherp wil krijgen. De heer Geurts van het CDA zei dat hij het eigenlijk niet uit te leggen vindt — dat de particuliere huurders anders worden behandeld; dat zeg ik in mijn woorden. Vervolgens zei hij richting de heer Klaver, toen hij interrompeerde: ja, maar het is ook eigendomsrecht. Wat is het nou? Kan het niet vanwege de uitvoerbaarheid, of zegt hij eigenlijk dat hij het eigendomsrecht van verhuurders belangrijker vindt dan het gelijk behandelen van huurders?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik probeerde daar net in mijn antwoorden op de interrupties op in te gaan. Toen ik het amendement zag, heb ik als eerste opgeschreven: "Onuitvoerbaar. Belastingdienst." Dat stond bij mij dus echt bovenaan. Het tweede dat ik opgeschreven heb, is: "Financiële dekking?" Die zit ook niet in dat amendement. Het gaat toch echt om behoorlijke aantallen miljoenen. Dan het derde. Het gaat om de fundamentele discussie of je als overheid op deze manier het eigendom van de particuliere verhuurders kunt aanpakken. Dat eigendom wordt immers geraakt; deze verlagingen worden niet gecompenseerd door de overheid. Dat vind ik een hele fundamentele discussie, die ik niet even met een amendement opgelost krijg en waarvan ik denk dat er verder en dieper over nagedacht moet worden.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daarvoor zijn we hier vanavond. We hebben de hele avond uitgetrokken om daar diep over na te denken. Uiteindelijk is het natuurlijk aan de politiek om af te wegen wat rechtvaardig is. Vinden wij nou dat iedereen, elke huurder, hetzelfde moet krijgen in dezelfde inkomenspositie, ongeacht de verhuurder, of het nou een corporatie of een private verhuurder is, of vinden we het eigendomsrecht van de verhuurder belangrijk? Dat is een van de afwegingen. Dan kun je nog zeggen dat het niet uitvoerbaar is. Dat kan. Het wetsvoorstel levert geld op. Het kost de overheid geen geld; het levert de overheid geld op. De huurtoeslag kan namelijk worden verminderd. Dat staat allemaal ook in de stukken. Dat geldt dus ook voor de verhuurders. We hoeven geen dekking te zoeken voor de uitbreiding van dit wetsvoorstel. Ik vind dat het CDA deze principiële vraag dus best kan beantwoorden.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik denk dat de PvdA en het CDA de oorspronkelijke oprichters zijn van de woningcorporaties. Die hebben we opgericht, neergezet en in stand gehouden. Ik vind dat ze nu ook verder van de ketting af moeten. We hebben ze namelijk aan de ketting gelegd. De sociale huur was een grote opdracht vanuit de politiek van toen en nu. We hebben die bij de woningcorporaties neergelegd. Het is een gegeven

dat een deel daarvan nog bij de particuliere sector zit. Dat is maar een klein deeltje; dat heb ik net ook aangegeven. Een groot deel wordt wel geholpen. Bij dat kleine deel gaat het wel om serieus geld. Dat realiseer ik me ook. Alleen, we moeten er wel eerlijk over zijn dat we dit probleem niet zo snel gaan tackelen. Dat doen we niet even met een simpel amendement.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Tot slot. Dit is best ingewikkeld. Dat geef ik het CDA direct mee. Ik hoor het CDA het volgende echter nog niet zeggen. Ik vind het zo onrechtvaardig dat de huurders van woningcorporaties — daar regelen we dit voor — in dezelfde situatie zitten als de brave beleggers, maar er niets voor terugkrijgen. Dat geldt ook voor de huurders bij huisjesmelkers. Dat zijn namelijk niet allemaal brave beleggers. De brave beleggers krijgen wel de verlaagde verhuurderheffing, maar zetten daar niets tegenover. Dat is de andere kant. Dat is ook een deel van de verhuurders. Ik hoor het CDA niet zeggen: hoe we het ook wenden of keren, hoe moeilijk het ook is, vinden we een gelijke behandeling, dus dat zij die hoge huren niet hoeven te betalen, leidend. Dat betreurt ik.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik denk dat de heer Nijboer in deze laatste interruptie weer het dilemma schetst dat een klein deel binnen de particuliere verhuurders mogelijk verhuurderheffing heeft betaald. Ook in dit amendement wordt dat onderscheid niet gemaakt. Je ziet dat de uitvoerbaarheid van dit amendement best wel ingewikkeld is. Volgens mij kan je dat vanavond en volgende week bij de stemming niet even snel aftikken.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Geurts had het over inbreuk op het eigendomsrecht bij particuliere huurwoningen, maar we hebben wel de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Die geldt voor de particuliere sector. Die wet is afgelopen december nog gewijzigd, juist om de enorme huurstijgingen in de vrije sector aan banden te leggen. Ook het CDA heeft daarvoor gestemd. Goed. Wij ook. Kan de heer Geurts dan het verschil uitleggen? Waarom vond hij die wetswijziging toen bij de particuliere huurwoningen geen inbreuk op het eigendomsrecht en nu wel?

De heer **Geurts** (CDA):

Er zit wel een huurverhoging in. Alleen, die is niet zo hoog als het inflatiepercentage. Die is namelijk gebaseerd op de loonindex. Daar zit dus wel een huurverhoging in, ook in de particuliere sector, maar dan op een lager percentage. Dan houden we het nog een beetje betaalbaar voor de huurders. Dat is ook de afweging tussen de verhuurder en de huurder. Daarom heeft het CDA gestemd voor hetgeen u net aangaf. Ik denk dat dat ook heel verstandig was. Volgens mij is dat Kamerbreed gebeurd.

De heer **Kops** (PVV):

Nog heel kort. We zijn inderdaad allemaal voor betaalbare huren, maar het feit is wel dat de huurprijzen in de particuliere sector hoger liggen. Die zijn gemiddeld veel hoger. In

de stukken schrijft de minister meermaals dat het onuitvoerbaar is om de huurverlaging door te voeren bij de particuliere huurwoningen, in het bijzonder binnen de huidige tijdslijn gericht op 2023. Als je dat allemaal heel goed leest, dan is de conclusie dat het nu, in 2023, onuitvoerbaar is. Binnen dit korte tijdsbestek is het onuitvoerbaar. Later dit jaar of bijvoorbeeld volgend jaar zou het dus wel kunnen. Waarom zegt de heer Geurts dat dan niet? Waarom zegt hij niet: als het nu niet kan, dan doen we het gewoon wat later, maar het moet en zal geregeld worden, ook voor de sociale huurders in particuliere huurwoningen?

De heer **Geurts** (CDA):

Dat is dezelfde vraag als de vraag die de heer Klaver stelde. Hij vroeg om het amendement verder in de tijd te schuiven. Daar heb ik antwoord op gegeven. Ik verwacht niet dat dit probleem met de Belastingdienst tussen twee en drie jaar getackeld zal zijn.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Aan welke vier criteria moet worden voldaan om in te kunnen krijgen in het eigendomsrecht?

De heer **Geurts** (CDA):

Die heb ik zo niet paraat.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat is toch vreemd. Ik hoor hier zojuist iemand oren, alsof hij expert eigendomsrecht is, dat er een inbreuk is op het eigendomsrecht. Dan stel ik een simpele vraag: wat zijn de criteria waaraan je moet voldoen om uiteindelijk wel iets aan dat eigendomsrecht te kunnen doen? Als u dan zegt dat u dat niet weet, hoe kunt u hier dan in vredesnaam beweren ...

De heer **Geurts** (CDA):

Nee, u vroeg naar vier criteria. Ik weet er wel één. Dat gaat over het volgende. Dat heeft ermee te maken dat als je de huur gaat verlagen, die ondernemer of die particulier verhuurder gewoon minder inkomsten heeft, terwijl je aan de andere kant als overheid wel verplichtingen oplegt rondom verduurzaming, rondom kosten van onderhoud van woningen, die omhooggaan et cetera. Dat is dus wel een van die criteria. U vroeg er om vier, maar ik heb er wel één. Dat onderbouwt hetgeen u zegt.

De **voorzitter**:

Tot slot, de heer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ook die ene was nog niet helemaal waar. Het gaat namelijk om het volgende. Het moet bij wet worden vastgelegd, bijvoorbeeld om willekeur te voorkomen. U hint erop dat er een fair balance moet zijn. Dat betekent het volgende. Een van die andere aspecten is dat er sprake van moet zijn dat het algemeen belang gediend wordt. Dat is overduidelijk zo met dit wetsvoorstel. We willen er namelijk voor zorgen dat de huur verlaagd wordt van de groep mensen — die is niet bij wet vastgelegd; daarom hebben we dit wetsvoorstel

— die niet in staat is om hun huur betalen. Je moet de vraag beantwoorden of er een fair balance is tussen de persoonlijke last, in dit geval van de verhuurders, en het bij wet geobjectiveerde algemeen belang. U zegt dat daarvan hier geen sprake is. Hoe heeft u die weging gemaakt? Hoe heeft u daarop gestudeerd?

De heer **Geurts** (CDA):

Dat werd me net ook in een interruptie gevraagd. Nogmaals, ik ben eerst begonnen met dit amendement, dat al onuitvoerbaar is bij de Belastingdienst. U kunt dan nee schudden, maar dat is de volgorde. Het tweede dat ik dacht, was dat er geen financiële dekking onder zit. Het derde dat ik dacht ... Ik zie dat er in de bijdrage van de Raad van State ook wordt gesproken over het eigendomsrecht. De heer Klaver vindt het wel gerechtvaardigd dat daar nu inbreuk op wordt gemaakt. Ik vind dat op dit moment niet gerechtvaardigd, in de fair balance, in uw woorden.

De **voorzitter**:

U vervolgt ...

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Tot slot, en dan ga ik zitten. Ik zal dan tijdens deze bijdrage echt niet meer opstaan. Dit is een vrij fundamenteel punt, ook gelet op eventuele rechtszaken die nog voortvloeien uit de wet die nu voorligt. Het is dus wel heel belangrijk, ook voor de wetsgeschiedenis, om dit goed met elkaar uit te klaren. Mijn conclusie is, meneer Geurts, dat u hier helemaal niet zelf op heeft gestudeerd en dat u de antwoorden van de minister, waarin hij zegt dat dit niet kan, tot u heeft genomen, maar dat u niet zelf bent gaan kijken hoe het eigenlijk zit met die fair balance. Wat kan er wel en wat kan er niet? Uiteindelijk is het namelijk aan de wetgever, aan ons hier, met elkaar, om te bepalen of er aan die criteria wordt voldaan. Als ik stel dat hier geen sprake is van inbreuk op het eigendomsrecht, dan doe ik dat niet lichtzinnig. Het eigendomsrecht is een van de pijlers van onze beschaving, maar het is niet zo dat je er niets aan kan doen. Dat moet je goed wegen. De indieners van dit amendement hebben dat gewogen. Wij komen tot de conclusie dat het wel degelijk kan. Wat overblijft, is het uitvoeringsprobleem. Ook daar hebben we een oplossing voor gevonden, maar u weigert erin mee te gaan.

Tot slot, voorzitter, zou ik meneer Geurts mee willen geven dat als hij zulke fundamentele kritiek heeft op een voorstel dat ik doe, hij zich er dan ook goed op moet voorbereiden.

De heer **Geurts** (CDA):

Het was blijkbaar ook goed voorbereid door GroenLinks. Je kunt de criteria aflopen. Dat gaat op basis van onteigening, want daar kun je hem onder schuiven. Zeker wel. Gaat u er dan maar op studeren. Op basis van onteigening kun je dit niet met dit amendement op deze manier doen. Het is namelijk op basis van onteigening. Het is eigendomsbezit waarvan je de opbrengst vermindert.

De **voorzitter**:

Wacht, wacht. U bent klaar, meneer Geurts?

De heer **Geurts** (CDA):

De heer Klaver is blijkbaar niet bereid om te luisteren.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dit wordt steeds vreemder. We hebben het niet over onteigening.

De heer **Geurts** (CDA):

Natuurlijk wel.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dit is geen onteigening. Niet iedere inbreuk op het eigendomsrecht is gelijk onteigening. Het gaat om het volgende, en dat is zo lastig. Het is niet alleen een taak van de regering, maar een taak van het parlement om te wegen hoe die fair balance in elkaar zit. Dat is dus wat wij moeten doen in de uitwisseling van argumenten. Dat is waar ik u voor uitdaag. Je ziet namelijk — ik zal dat straks ook in mijn eigen termijn betogen — dat er nog steeds de mogelijkheid is voor die verhuurders om een redelijke prijs te vragen, op basis van dat puntenstelsel dat we hebben en waar ze sowieso al onder vielen. Ze kunnen gewoon een redelijke huurprijs vragen en daarmee nog steeds rendement maken. Daarmee voldoe je aan de eisen en is er helemaal geen sprake van inbreuk op het eigendomsrecht. Nu u weer!

De **voorzitter**:

Graag via de voorzitter.

De heer **Geurts** (CDA):

De heer Klaver haalt nu het woningwaarderingssysteem erbij, maar dat ligt vandaag helemaal niet voor. Daar gaan we nog over praten in de Kamer. Als dat er ook nog bij gehaald wordt, merk ik op dat we dat bij een volgend debat gaan vervolgen.

Voorzitter. Dan het tweede punt waar ik het over wil hebben. Dat is het mogelijk negatieve effect van deze wetswijziging op de verduurzaming en woningverbetering door woningcorporaties. Woningcorporaties mogen investeren in woningverbetering en verduurzaming. Dat wordt gedeeltelijk doorberekend aan huurders, behalve bij isolatie. Echter, door het onderhavige wetsvoorstel kunnen huurders tot en met 31 december 2024 naar de corporatie stappen om huurverlaging te krijgen. Hierdoor ontstaat het risico dat corporaties hun investeringen zullen uitstellen tot 1 januari 2025, omdat huurders met deze wet in de hand huurverlaging kunnen aanvragen tot 2025. Ik denk dat dit problematisch is. Ik vraag de minister graag hoe hij hiernaar kijkt en of dit probleem nog getackeld gaat worden.

Dan het laatste punt, voorzitter. Woningcorporaties met relatief veel voor ouderen en zorgbehoevende huishoudens geschikte woningen worden onevenredig financieel benadeeld door deze huurverlaging, waardoor voor deze woningcorporaties de investeringsopgave in de knel komt. Juist deze woningen hebben we hard nodig voor de toekomst. De minister stelt in de memorie van toelichting in antwoord op onze vragen dat dit geen probleem is, omdat in de prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zich maximaal inspannen om onderlinge solidariteit te

tonen. Ik maak mij zorgen over de vrijblijvendheid van die onderlinge solidariteit. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt naar aanleiding van mijn vraag gesteld dat projectsteun soelaas zou moeten bieden. Ik vraag dan aan de minister wanneer de uitwerking van dit instrument verwacht wordt en of we daar als Kamer ook over geïnformeerd gaan worden.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Geurts. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman, SP.



Mevrouw Beckerman (SP):

Goedenavond. Ik wil u meenemen naar november 2016. Toenmalig minister Stef Blok is op rondreis. Hij bezoekt Singapore, Hongkong, Seoul en Tokio, met één doel: sociale huurwoningen verkopen. Hij belooft aan beleggers: "Dat is een goede investering. We hebben de markt gedereguleerd. De huren mogen stijgen." En het was niet de eerste reis die minister Stef Blok maakte om Nederlandse sociale huurwoningen in de uitverkoop te doen. Blok was er trots op. Stel dat je een van die huurders bent. Je ging ooit huren bij een corporatie. Vervolgens wordt jouw huis door een minister verpatst aan een investeerder. Je kunt daar als huurder niet of nauwelijks iets tegen doen. Deze huurders hebben nu al een minder goede positie dan andere huurders. Ze betalen nu al €68 huur meer per maand.

Voorzitter. Dan naar het voorstel van vandaag. Het is echt goed nieuws dat dit kabinet erkent dat de huren voor velen te hoog zijn. Dat meen ik oprecht. Ik denk dat we er de vorige periode — er zijn een aantal woordvoerders die er toen ook al waren — echt moeite mee hadden om het kabinet dat bij te brengen. Wij zijn daar dus oprecht blij mee. Sociale huurders die bij een corporatie huren, een inkomen tot 120% van het minimum verdienen en een huur betalen boven de €575, krijgen die huurverlaging. Maar als je een sociale huurder bent met precies hetzelfde inkomen en een huur boven de €575, maar niet bij een corporatie huurt, dan krijg je niets. Als minister Blok — ik noemde hem net al — jouw huis heeft verkocht aan een belegger, zegt deze minister: jammer voor je, ik dupeer je nog een keer. Voor 100.000 huurders zou het gemiddeld €126 per maand schelen. Dat is geen klein groepje, zoals de heer Geurts net zei. Het zijn 100.000 huurders. Het is onrechtvaardig. Dat zegt ook de Raad van State. In december dienden wij al een amendement in om te zorgen dat ook die huurders, die net zo goed geraakt worden door de huidige crisis, gebruik zouden kunnen maken van deze huurverlaging. Toen kregen we 68 stemmen voor ons amendement. Inmiddels zien we meer partijen twifelen. Daarom brengen we het opnieuw in stemming.

Voorzitter. We zeiden het al: de SP is voor huurverlaging. Maar dit wetsvoorstel schiet helaas op nog meer punten tekort. De huurverlaging vervalt namelijk als je verhuist naar een andere sociale huurwoning. Als je bijvoorbeeld vanwege medische urgentie of zorg moet verhuizen of vanwege eventuele renovatie of sloop van je woning, kan dat gebeuren. Je kunt er niks aan doen. Het kabinet wil ook dat er doorstroming is, maar je gaat dan als huurder wel meer huur betalen. Dat is toch onrechtvaardig, vraag ik aan het kabinet. Moet je je voorstellen dat je bijvoorbeeld in

een huurwoning in Groningen woont. Die is onveilig door gaswinning door dezelfde overheid. Een heleboel huurwoningen in Groningen moeten worden gesloopt vanwege die onveiligheid. En dan verlies je dus waarschijnlijk die huurverlaging. Dat vraag ik aan het kabinet. Aan de ene kant woon je door medeschuld van het kabinet in een onveilig huis en vervolgens raak je ook nog die huurverlaging kwijt als daar iets aan wordt gedaan. Dat kan toch niet waar zijn? Graag een reactie.

Voorzitter. Er is met dit voorstel voor gekozen om alleen sociale huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum die huurverlaging te geven. We zien nu dat heel veel regelingen precies tot die grens gaan. Je zult maar 1% of een paar procent meer verdienen. Dan krijg je geen huurverlaging, maar dan krijg je ook een optelsom aan regelingen niet, zoals de energietoeslag. We maken ons ook zorgen over die groep die 121% of 122% verdient. Hoe ziet het kabinet dit?

Voorzitter. Ook huurders met een inkomen tot 120% met kinderen die ouder zijn dan 27, thuis wonen en een eigen inkomen hebben — vaak is dat een flexibel inkomen — komen niet in aanmerking. Dat is heel lastig, omdat juist die groep vaak heel graag een eigen woning wil, maar door de wooncrisis niet kan verhuizen. Is het dan wel redelijk om ze uit te sluiten van die huurverlaging?

Voorzitter, tot slot. Dit voorstel voor huurverlaging voor een specifieke groep ligt er, maar er ligt ook een voorstel van het kabinet voor de huurtoeslag en de invoering van de zogenaamde normhuurquote. Twee derde van de huurders gaat er met dat voorstel op achteruit. In november zeiden we al: niet doen; haal dat voorstel van tafel. En de motie die wij indienden, haalde toen absoluut geen meerderheid. Maar deze week zei de Raad van State hetzelfde: haal het van tafel. Wij herhalen onze woorden van toen: haal het alsjeblieft van tafel, want dit mag niet een soort zwaard van Damocles zijn, juist bij een groep die mogelijk door het ijs zakt, zoals de heer Geurts het net noemde. Zij hebben echt financiële problemen, dus haal dit voorstel van tafel, zodat het niet mensen nog verder in onzekerheid brengt.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Klaver, GroenLinks.



De heer Klaver (GroenLinks):

Voorzitter, dank. Allereerst complimenten. Het is heel goed dat dit wetsvoorstel er ligt. Voor heel veel mensen is de huur nog steeds te hoog. Dat daar met dit wetsvoorstel wat aan wordt gedaan, vind ik te prijzen en daar ben ik ook heel blij mee.

Het is belangrijk om positief te beginnen, omdat het belangrijk is dat we met alle problemen die er zijn in dit land, elkaar weten te vinden en om te zorgen dat we stappen vooruit zetten, en dat is dit wetsvoorstel, punt. Dat wil niet zeggen dat het wetsvoorstel dat er nu ligt, wat mij betreft af is, dat het helemaal goed is. Ik zeg dat ik het een goed wetsvoorstel vind en we gaan ook niet iets wegstem-

men. Ik vind dat het niet moet gaan over wie zijn zin krijgt en wie niet, maar over onze taak als volksvertegenwoordiger, om goed te kijken of dit klopt.

Uit het debatje met meneer Geurts bleek al dat hier een coalitieafpraak onder ligt, en daar wordt uitvoering aan gegeven. Zonder dat ik daar afbreuk aan wil doen, hoop ik dat we met elkaar het inhoudelijke debat kunnen voeren over of de argumenten die worden gebruikt voor dit wetsvoorstel kloppen of dat er invulling wordt gegeven aan politieke wensen. Daar zal mijn bijdrage zich voornamelijk op concentreren. Het gaat inderdaad om het punt waarom al die mensen niet in aanmerking komen voor deze huurkorting. We kunnen zeggen dat het een kleine groep is, zoals de heer Geurts zojuist zei, maar ik vind 100.000 mensen niet per se een kleine groep. Dit zijn ook mensen die in de financiële problemen zitten.

In het hele wetsvoorstel en ook in de memorie van toelichting is goed onderbouwd en vakkundig beargumenteerd waarom we moeten ingrijpen voor deze groep mensen, met dit inkomen. Maar ik vind het echt tekortschieten dat deze groep er nou uitvalt, zonder verder te kijken naar wat we wel kunnen betekenen voor deze groep, en om gelijk een beroep te doen op het eigendomsrecht. Wij hebben daarom inderdaad een amendement ingediend en wij denken dat daar goede argumenten voor zijn.

Dit is een van de zaken die je zou kunnen doen. Huurders hebben straks het recht om zelf om huurverlaging te vragen. Voor de goede orde — laat ik de volgorde even anders doen: ik vind dat we de regeling voor mensen die bij de woningbouwcorporaties huren, zouden moeten doortrekken naar mensen die huren in de particuliere sector. Dat is het amendement dat wij hebben ingediend. Ik zal straks betogen waarom ik denk dat het kan. Als je dat niet zou willen, dan zou je kunnen zeggen: we zouden die groep huurders het recht kunnen geven om zelf om die huurverlaging te vragen bij hun verhuurders. In de beantwoording van het kabinet zie ik dan dat ze zeggen: we zijn bang voor niet-gebruik. Dat zou niet fraai zijn, maar het is volgens mij geen reden om dat soort opties verder niet te gebruiken.

Voor een andere wet waar wij mee bezig zijn, over het woningwaarderingstelsel, heb ik mij de afgelopen maanden verdiept in het eigendomsrecht. Overal, bij alles wat je wil aanpakken op de woningmarkt, krijg je gelijk het eigendomsrecht om de oren. Het is nog niet gemakkelijk om experts te vinden die iets anders beweren dan: je kunt niet ingrijpen. Bij alles wat je doet, bij iedere ingreep die je wil doen in het eigendomsrecht, is het belangrijk om een aantal vragen langs te lopen. De eerste is dat er bij wet in voorzien moet zijn, en daar is hier sprake van. We grijpen in; we grijpen ook in op het eigendomsrecht van deze woningbouwcorporaties en dat is bij wet goed omschreven. De tweede is of het niet in strijd is met de rechtszekerheid en het verbod op willekeur. Ik zou juist het omgekeerde willen betogen: doordat de particuliere sector hier niet in mee wordt genomen, is er veel eerder sprake van willekeur. Er moet sprake zijn van een gerechtvaardigd algemeen belang. Daar hoeven we niet lang bij stil te staan, want dat is hier het geval. Er is namelijk goed betoogd waarom er een groep mensen in Nederland is voor wie de huren te hoog zijn.

Ten vierde gaat het over de proportionaliteit tussen algemeen belang en individuele last, fair balance genoemd. Het

Eerste Protocol van het EVRM vereist volgens de jurisprudentie een fair balance tussen het gerechtvaardigd algemeen belang dat wordt gediend en de individuele last die daar het gevolg van is. Dat was precies het punt waarop de heer Geurts zei: ja, maar daar gaat het mis, want we pakken iets af. Ik betoog hier vandaag dat het meevalt wat wij daar afpakken. Ja, het heeft gevolgen voor het rendement voor deze particuliere beleggers, maar ik denk nog steeds dat er sprake is van een fair balance. Er wordt door deze particuliere verhuurders namelijk nog steeds rendement behaald en het algemeen belang wordt gediend. Het is niet zo dat we zeggen "u mag geen huur meer vragen" of, sterker nog, "u moet geld toegeven als iemand in uw woning komt wonen". Op dat punt verwacht ik van het kabinet dat het veel beter onderbouwt waarom hier geen sprake zou zijn van een fair balance tussen het algemeen belang en de individuele last van deze verhuurder. Mijn fractie ziet dit duidelijk anders.

Dan het punt van de uitvoerbaarheid. Daar ben ik heel gevoelig voor. Wij moeten de Belastingdienst of andere uitvoeringsdiensten niet met iets opzadelen wat zij niet aankunnen. Ik ben dan ook best bereid om het amendement aan te passen, om de ingangsdatum te veranderen, zoals ik ook eerder betoogde, zodat we de uitvoering geen harde deadline, maar de ruimte geven om hier invulling aan te geven, om creatief te zijn. En als dat volgend jaar niet lukt, wat ik jammer zou vinden, dan heb je pech, want we moeten die uitvoering leidend laten zijn. Maar tegen de coalitie zeg ik: als we nu niet een titel in die wet maken, dan hebben we überhaupt niet de kans om aan die uitvoering te werken. Ik hoop dan ook echt, oprecht, dat we hierop toch met elkaar kunnen samenwerken. Als u gaten ziet in het amendement waardoor het te slecht is, als u een veel beter idee heeft voor een andere wijziging van de wet: prima. Maar dat wij hier een wetsvoorstel zouden aannemen waarover we zeggen "honderdduizend mensen, mwah, pech", dat kan ik me echt niet voorstellen.

Dank u wel.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was even aan het nadenken over dat punt. Ik denk dat de heer Klaver terecht even het lijstje afloopt inzake het amendement en het eigendomsrecht. Hij loopt terecht even het lijstje af en komt bij het punt van de fair balance. Ik was daar echt even over aan het nadenken, want ik heb de afgelopen tijd veel particuliere verhuurders gesproken, niet zozeer vanwege deze wet, maar uiteraard wel vanwege de aangekondigde middenhuurregulering. Ik ben ook veel sociaal verhuurders tegengekomen. Zij zeggen eigenlijk het volgende: "Ik doe dit al heel lang. Ik deed het al een beetje om niet, maar met de aangekondigde belastingverhogingen en de aangekondigde regulering zak ik echt een beetje door het ijs. De komende periode ga ik echt kijken wat ik ga doen met deze huurder, met mijn woning die ik op dit moment sociaal verhuur." Mijn vraag aan de heer Klaver is dan ook: hoe kan hij zo hard zeggen dat er sprake is van een fair balance? Want dat weten we eigenlijk helemaal niet. We kunnen bij die 100.000 namelijk niet zien of dat nou woningen zijn die daardoor nog wat opleveren en in die woonvoorraad blijven. Dat is nou juist wat we hier niet zo hard kunnen zeggen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

De laatste dagen heb ik me ook nog wat meer verdiept in het ibo vermogen, dat volgende week in de Kamer wordt behandeld. Daarin zie je dat de grootste stijging in vermogen uit vastgoed komt. We weten dat de stijgingen van de rendementen op vastgoed bijzonder hoog zijn. Soms gaat het daarbij om dubbele cijfers. Het is niet zo — uitzonderingen daargelaten overigens — dat door deze maatregel plotseling een hele groep verhuurders in de problemen komt, omdat zij geen rendement meer zouden hebben op de woningen die zij hebben. Daarom zeg ik dat hier sprake is van een fair balance. U vraagt: kunnen er ook uitzonderingen zijn waarbij dat niet het geval is? Ja. Maar hier gaat het erom of je over de hele groep een uitspraak kan doen.

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

Een vervolgvraag, want dit gaat iets te snel. De heer Klaver zegt dat zo goed en zo veel wordt verdiend aan vastgoed, dat we best wel kunnen stellen dat de verhuurders — die heb ik ook gesproken, maar dat zijn er veel meer — op dit moment voldoende brood verdienen, dat dat wel een tandje minder kan en dat zo'n woning bijvoorbeeld niet aan de markt wordt onttrokken. Dat is ook een zorg waar we naar moeten kijken. Het kan best zijn dat die sociale verhuurder dat echt vanuit een goed hart doet. We hebben veel gesproken over de Randstad. Het kan daar maar net uit. Op het moment dat we daar misschien nog wel €600 of €800 per jaar vanaf halen, dus nog een keer extra, kan het niet meer uit. Maar het gaat mij om het principe. Het gaat mij om de principe-uitspraak die de heer Klaver doet: "We hoeven we ons daar geen zorgen over te maken; er is een fair balance". Maar dat kunnen we toch helemaal niet zo hard stellen? Die cijfers hebben we niet. We weten dat eigenlijk helemaal niet.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Volgens mij is er een verschil in benadering, waarin de n het aantal mensen is dat u heeft gesproken — veel, zoals u zegt, en daar wil ik helemaal geen afbreuk aan doen — en ik kijk naar hoe die markt er macro uit ziet, ook als het gaat over de sociale verhuur. En dan zie ik dat daar nog steeds rendementen worden gehaald. Die zullen door dit wetsvoorstel wel wat minder worden, maar er kan nog steeds rendement behaald worden. Daarmee stel ik dat, terwijl het minder aantrekkelijk wordt en het een individuele afweging is voor mensen of ze het nog interessant genoeg vinden of niet, we mensen niet zo ver door het ijs moeten laten gaan dat het bijvoorbeeld niet meer winstgevend zou moeten zijn. En ik ga me nog lang geen expert noemen, maar ik heb me hier de afgelopen maanden wel echt in verdiept. Zo is het hoe ik lees dat je deze weging moet maken. Overigens, vaak denken we dat iets juridisch met een schaarje is te knippen. Maar dit is een juridisch-politieke weging die we hier in het parlement moeten maken. Ik snap heel goed dat de heer De Groot en de VVD het eerder erg vinden dan GroenLinks als het rendement van verhuurders en huisjesmelkers wordt aangepakt. En dat vind ik natuurlijk geen goed standpunt, maar het is legitiem. Daarin verschillen wij gewoon van mening. Maar daarvoor is er dit parlement, om dat te bespreken, en om politiek te wegen of je dat acceptabel vindt of niet. Want je gaat nergens jurisprudentie vinden — althans, u misschien wel, maar in onze zoektocht zijn we die niet tegengekomen — waarin staat dat dat precies 1,22% moet zijn, of 5,3%. Dus

dit is een weging. Dat moet een democratische weging zijn. En als die hier in het parlement op de juiste wijze wordt gemaakt, met de juiste argumentatie, dan is onze stelling dat er geen sprake is van inbreuk op het eigendomsrecht.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Klaver. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer, PvdA.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met Jan de Koning. Ik dacht: ik zoek iets passends uit voor vandaag, en ook voor de bewindspersoon die hier vandaag aanwezig is. "Als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan", was zijn leidraad. De minister is van Zeeuwse komaf. Ik kom uit Groningen; ik ben iets zuiniger. "Beter iets dan niets" vond ik eigenlijk passender. Ik weet niet waar dat gezegde vandaan komt, maar dat vind ik een beetje van toepassing op dit wetsvoorstel. Want het is goed dat er wat gebeurt voor huurders die een heel hoge huur betalen en een heel laag inkomen hebben. Daar doet dit wetsvoorstel wat aan, en dat gaat de PvdA-fractie ook gewoon steunen.

Dat neemt niet weg dat we daarom geen inhoudelijk debat hoeven hebben. De heer Klaver zei dat zojuist ook. En ik ben het op woongebied steeds vaker met de Raad van State eens; lees u ook het advies van de Raad van State over de initiatiefwet die ik samen met de heer Grinwis heb ingediend. Dat was in het verleden wel eens anders. De fundamentele punten die zij maakten over dit wetsvoorstel vond ik best goed, namelijk: als je inkomenspolitiek wil bedrijven voor huurders, waarom gebruik je dan het daarbij passende instrument niet, namelijk de huurtoeslag; daar is het toch voor bedacht? Dat vond ik een heel valide punt. Dat heeft budgettaire consequenties. Dat moet gedekt; dat is zeker zo. Maar het is daar wel voor gemaakt. Dan heb je ook niet dat lelijke verschil tussen particuliere huurders en mensen die bij een woningcorporatie huren, dat in dit wetsvoorstel zit.

Het tweede punt dat ze maakten — daar wil ik het kabinet helemaal niet hard over aanvallen of zo, maar daar komen voorstellen voor — was: waarom maak je geen algehele regulering? Als je vindt dat de huren te hoog zijn voor groepen, waarom maak je dan niet gewoon wetten voor de huren voor iedereen, naar inkomensgroep of naargelang van een puntenstelsel? Waarom doe je dat dan niet; dat werkt toch eigenlijk veel beter? Dus we bespreken een wet die de PvdA wel gaat steunen, maar het is wel een beetje een derde beste weg, met alle nadelen van dien.

Voorzitter. Over zes punten wil ik wat zeggen. Allereerst het meest prangende punt, namelijk het verschil tussen huurders die van een particuliere verhuurder huren en huurders die bij een woningcorporatie huren. Het is mooi dat het bij de woningcorporatie is geregeld, maar onuitlegbaar dat het bij een particuliere verhuurder niet gebeurt. Die horen dezelfde huurbescherming te hebben. Sterker nog, die zijn al slechter af. Dat is ook te zien in de cijfers die de minister meezond. Die betalen al relatief meer huur voor dezelfde woning en zouden dus ook relatief meer baat hebben bij deze wet. Ik snap best dat het qua uitvoerbaarheid echt niet te doen is, zeker niet op deze termijn. Tegelij-

kertijd vind ik het niet uitlegbaar dat die groep naast de pot pist. Ik vraag de minister dat toch uit te leggen, want ik zie het al aankomen. De echte oplettende huurders mailen ons nu al. Als het straks echt ingevoerd gaat worden, dan staan we daar. Dan moeten partijen uitleggen waarom daarvoor is gekozen, en deze minister als eerste.

Voorzitter. Het tweede is het afslagpunt van 120%. De PvdA heeft liever een hoger percentage. Ik zag dat mevrouw Beckerman een amendement daarover had ingediend. Maar goed, het blijft arbitrair. We hebben net — ik zeg "we", maar dat heeft dit kabinet of de voorganger hiervan gedaan — de afbouwpaden uit de huurtoeslag wat geleidelijker gemaakt. Nu komt er weer een klap. Dan verdient je net te veel en dan krijg je het weer niet. Dat is toch €600 bruto per jaar. Dat is groot geld. Dat is een groot nadeel hiervan. Ik vraag de minister ook echt om, als huurders zich melden bij woningcorporaties, die woningcorporaties een beetje ruimhartigheid te laten betrachten. Die mogen het wel. Het is niet verplicht om huren niet te verlagen. Dat geldt trouwens ook voor particuliere verhuurders.

Dan het derde punt, voorzitter. Het is echt een graat in de keel van de PvdA dat ook particuliere verhuurders de verhuurderheffing niet meer hoeven te betalen en dit dus niet hoeven te leveren. Dit kost woningcorporaties gewoon geld. Dit zit bij de afspraken in. Dat snap ik. Er zijn ook particuliere ... Ik weet dat het niet het gros is, maar die zijn er wel. Wat doet de minister dan aan de particuliere verhuurders die verhuurderheffing betaalden, die dat niet meer hoeven op te hoesten? Wat heeft hij daaraan gedaan? Misschien is dat niet wettelijk mogelijk, maar is er niet nog wat mogelijk om in ieder geval voor die huurders nog wat te betekenen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Nijboer zei iets over de inkomensgrens van 120% en dat die wat de PvdA betreft hoger mocht zijn. Dat snap ik op zich wel. Op de keper beschouwd heb ik naar dit voorstel gekeken. Als je kijkt hoe de Belastingdienst dit gaat uitvoeren, namelijk aan de hand van de inkomensgrens van 2023 iets toekennen op basis van het inkomen van 2021, dan heb je de facto toch 130%, 140%?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik moet hier even ... De heer Grinwis weet altijd weer zo in de financiële dingen te peuren. Hij heeft ongetwijfeld gelijk met zijn vraag. Tegelijkertijd heb ik, denk ik, gelijk dat als je de inflatie van dit jaar daar reëel bij telt en je een hogere grens neemt, die 130% die wij destijds ook al wilden bij die pakketten die op 120% zijn gesteld en ook bij het afgelopen kabinet en bij de energietoeslag ... Daar hebben wij altijd 130% aangehouden. Dat is het hoogste wat de gemeente ... Dat trek ik hier ook door. Dat is natuurlijk hoger als je datzelfde basispunt neemt. Dat zal de heer Grinwis ook erkennen. Ik erken dat het meer is dan het twee jaar geleden was, maar ik denk dat de heer Grinwis moet erkennen dat als je het nu op 130% stelt, je nog ruimer bent. Nou, dan zijn we het eens. Dat gebeurt ook weleens.

Voorzitter. Dan heb ik een meer technische vraag over de DAEB en niet-DAEB van woningcorporaties. Ik begrijp gewoon niet meer hoe dat zit. Geldt dat nu wel of niet voor niet-DAEB? In de antwoorden las ik één keer wel en de andere keer niet. Het kan ook aan mij liggen, maar dan kan de minister nu opheldering geven. Als je in een niet-DAEB-

woningcorporatie zit, heb je er dan wel of geen recht op? DAEB staat trouwens voor diensten van algemeen economisch belang, het beschermde deel.

Voorzitter. Dan kom ik nog op het punt van de woningcorporaties die de huurders gaan benaderen. Dat vind ik een goede zaak. Je ziet bij de toeslagen en bij andere tegemoetkomingen van gemeentes dat soms een derde of meer van de mensen die er aanspraak op maakt, niet naar de gemeente toe gaat. Hier is het wetsvoorstel dat de woningcorporatie er zelf achteraan gaat. Ik vraag de minister wel: in hoeverre slagen woningcorporaties daarin? Zijn daar cijfers van bekend? Bij belastingen weten we het: van toeslagen weten we per soort toeslag welk percentage daar geen gebruik van maakt. De technische term daarvoor is non-take-up. Bereiken de woningcorporaties hen nu allemaal? Op papier lijkt het nu goed. Ze weten dat, behalve dan van de groep die nu in inkomen is teruggevallen. Die groep kan naar de woningcorporaties toe gaan. Maar wat zijn daar nou de gegevens van? Dat doet er namelijk wel toe bij het vaststellen in hoeverre dit nou daadwerkelijk mensen raakt. Wat zijn de ervaringsgegevens van de afgelopen jaren?

Voorzitter. Tot slot kom ik op de wet die de minister nog heeft liggen en waarvan de Raad van State heeft gezegd: houd alsjeblieft op met die normhuren. Dat is weer zo'n verstandig advies van de Raad van State. Ik roep de minister dan ook op: houd daar alstublieft mee op! Zeg dat vanavond toe. U heeft het druk zat. Ik vind dat u goede ambities heeft. Met "u" bedoel ik de minister, maar het geldt natuurlijk ook voor u, voorzitter. De minister heeft goede ambities. Het is nog een hele kluit om voldoende woningen te bouwen en om die betaalbaar te houden. Houd op met het trekken aan dat dode paard van die normhuren, want dat is echt superslecht voor die verhuurders. Ik zal een motie indienen, als mevrouw Beckerman dat niet al doet, want die doet dat waarschijnlijk ook of we doen het samen; dat komt allemaal goed. Houd daar maar mee op. Steek uw energie in zaken die wel dingen verbeteren. Maar die wet die huurders een huurverhoging presenteert, staat lijnrecht tegenover deze wet, waarmee je huurders helpt om het leven door te komen. Trek hem in en zeg het toe, dan hoeven wij die motie niet in te dienen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik wachtte tot de heer Nijboer klaar was met zijn betoog. Hij deed dat weer volledig uit het hoofd. Dat is knap. Ik ben ook blij met de opstelling van de heer Nijboer in dit debat. Hij begon positief en uitte wat zorgen. Ik wil even terugkomen op dat percentage van 120%. Dat is altijd arbitrair. Als het 130% was geweest, dan had mevrouw Beckerman vast weer een amendement ingediend voor 140%. Maar dit is goed bestudeerd en het is besproken met Aedes en met de Woonbond, de natuurlijke bondgenoot van de heer Nijboer, ...

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zeker.

De heer **Boulakjar** (D66):

... om de balans te zoeken tussen betaalbaarheid, investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarbij is niet over één nacht ijs gegaan. Hoe kijkt de heer Nijboer daartegen aan?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb enorme zorgen, net als de heer Boulakjar, over de inkomenspositie van huurders nu, over hoe zij rond moeten komen. Dat heeft natuurlijk te maken met de energielasten. Op het kaartje van de energiearmoede zie je dat die het grootst is in Noordoost-Nederland. Daar zijn veel huurhuizen en tochtige woningen. Alles wat ik maar kan doen voor die groep, die ook weleens boven de 120% zit, grijp ik dus aan. Ik ben het ermee eens dat woningcorporaties dan moeten betalen. Ik vind het prima om daar geld bij te leggen. Dat ziet u ook in onze tegenbegrotingen, die wij met GroenLinks maken. Daarin hebben wij echt massief geld begroot voor huurverlaging, huurbevrozing en allerlei wetten. Daar past dat dus in, omdat ik daar grote zorgen over heb, nog meer dan over de huizenbezitters; dat is de reden. Maar ik geef de heer Boulakjar mee dat elke grens arbitrair is.

De heer **Geurts** (CDA):

Even over dat laatste punt, de normhuur. Bij het wetgevings-overleg in november hebben we het daar ook al kort over gehad. Toen dacht ik na het debat: is het verstandig dat de Kamer dit op deze manier bespreekt? Want wat gebeurt er? Terwijl een mogelijk wetsvoorstel in digitale consultatie is zodat de samenleving erop kan reageren, gaan wij er al een discussie over voeren. Dat was mijn eerste punt. Nu zie ik de heer Nijboer dat vanavond nog een keer verdiepend doen. Hij zegt dat er een advies is gekomen van de Raad van State en dat hij met een motie wil komen, et cetera. Is het nou verstandig om, op basis van digitale consultaties door het kabinet of op basis van openbaarmaking van een advies van de Raad van State over een wetsvoorstel dat nog niet in de Kamer ligt, moties in te dienen in de Kamer terwijl we dat wetsvoorstel hier nog niet hebben? Officieel is er nog helemaal geen standpunt van het kabinet bekend bij de Kamer. Is het dan verstandig om nu al een motie in te dienen en daar discussie over te voeren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja. Ik vind echt dat wij dat als parlement moeten doen. Wij kunnen zeggen: minister, u heeft prioriteiten; steek uw tijd niet in een wet die leidt tot huurverhoging en die echt slecht is. Die wet rammelt aan alle kanten en de Raad van State — dat advies is gewoon openbaar en dat heb ik gelezen — maakt er gehakt van. Dat heeft de minister ook gezegd in de media. Ik ga daar dus niet op zitten wachten. Ik denk: laat de minister zich niet wekenlang het hoofd breken over die wet en proberen om met halsbrekende toeren die wet te redden, terwijl de coalitie onder druk staat en weet ik veel wat. Nee, hou er mee op en steek je tijd in wat belangrijk is voor Nederland. Dat vind ik mijn taak als politicus en dat doe ik hier dus ook.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik hoor de heer Nijboer zeggen dat hij met een motie komt met het verzoek aan het kabinet om de wet in te trekken. Maar in die wet zitten meer onderdelen, zoals een leeftijds-

verlaging van 23 naar 21 jaar en de servicekosten, om maar een paar dingen te noemen. Dat zit ook in die wet. Daar zouden we het dan dus niet meer over kunnen hebben als wij de motie van de heer Nijboer allemaal zouden steunen. Ik vind het staatsrechtelijk best lastig — vandaar mijn vraag — wat we hier in de Kamer aan het doen zijn. Natuurlijk zijn de adviezen van de Raad van State openbaar; dat weet ik. Maar er ligt nog steeds geen ordentelijk wetsvoorstel in de Kamer en we zeggen al wel dat die wet niet door moet gaan, terwijl er ook andere elementen in zitten. Kan de heer Nijboer daar eens op reageren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zei helemaal niet dat van deze wet helemaal niks meer deugt. Ik zeg: trek het voorstel over de normhuur in. Haal dat uit de wet, dan ben je ermee klaar. Er zitten best goede ideeën in. Overigens heb ik heel veel kritiek op die servicekosten. Dat leidt tot bezuiniging op de huurtoeslag. Daar ben ik helemaal niet voor. Daar zullen we dan wel over spreken. Maar dit onderdeel, het meest prangende onderdeel, haal dat eruit! Dat moet gewoon in dit debat kunnen. Het ligt er heel dicht tegenaan. Ik probeer de minister echt op andere gedachten te brengen, elke keer als ik daar de mogelijkheid voor heb.

De **voorzitter**:

Tot slot de heer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik heb een aantal voorbeelden genoemd. Ik hoorde de heer Nijboer net heel duidelijk zeggen: trek die wet in.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het onderdeel over de normhuur.

De heer **Geurts** (CDA):

Nu maakt hij alweer het onderscheid dat het gaat om een onderdeel van de wet. Dat is een andere discussie, maar het gaat mij om de fundamentele discussie: moeten wij hier in de Kamer, als Kamerleden, alles lezen wat in digitale consultatie ligt, om hier ordentelijke debatten te kunnen voeren? Het is gewoon een open vraag. Moeten wij de adviezen van de Raad van State die tussendoor geopenbaard worden hier ook becommentariëren? Gaan we uiteindelijk mogelijk nog een keer over een wet spreken? We hebben het steeds over de werkdruk van Kamerleden. Ik vind dit een fundamenteel iets.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het voorstel voor normhuur is zo simpel als wat. Het leidt voor een grote groep huurders tot een fors hogere huur. Die getallen zijn allemaal bekend en staan in de krant. Het kunnen er 10.000 meer of 10.000 minder zijn, maar het zijn een paar honderdduizend huurders. Dat onderdeel wil ik uit de wet. Ik zal een heel precieze motie opstellen. Heel precies, zodat er geen misverstand over is waar voor of tegen wordt gestemd. Ik zal deze aanbeveling over wetsbehandeling en over pas reageren en een opvatting hebben als alles klaar is, nog eens goed in gedachten houden als ik het CDA over de stikstofproblematiek hoor.

De voorzitter:

Dank u wel. Dat is wel weer een heel ander onderwerp. We gaan nu luisteren naar de heer Kops, PVV.



De heer Kops (PVV):

Voorzitter. De woningmarkt is er nog altijd heel slecht aan toe. In 2021 waren er 279.000 woningen te weinig. In 2022 is dat tekort niet afgenomen, maar verder toegenomen naar 310.000 woningen. Oftewel, de wooncrisis wordt eigenlijk alleen maar erger en erger. Het hebben van een dak boven je hoofd is allang niet meer vanzelfsprekend. We kennen allemaal de verhalen. De gevolgen ervan zijn schrijnend. Woningzoekenden die op de daklozenopvang zijn aangewezen, mensen die van ellende in de auto moeten slapen, alleenstaande vrouwen met kinderen die van camping van camping trekken, jongeren die noodgedwongen nog bij hun ouders wonen; het gebeurt allemaal hier in Nederland. Als je dan eenmaal een dak boven je hoofd hebt, moet je nog maar zien of je het kunt betalen. Niet alleen de huur of de hypotheek, maar ook de energierekening, de boodschappen en noem allemaal maar op.

Dan de huurders. Om hen gaat het vandaag. Ze hebben het zwaar. Afgelopen jaar, vanaf 1 juli 2022, zijn de huren weer omhooggegaan, en dat dus midden in crisistijd. Huurverhoging bovenop de torenhoge energierekening en bovenop de onbetaalbare boodschappen. Een paar jaar geleden berekende de Woonbond al dat tussen 2010 en 2019 de huren in de sociale sector 26% zijn gestegen. Afgelopen jaar berekende het CBS dat de huren tussen 2015 en 2021 ruim 20% zijn gestegen. De gevolgen ervan zijn vreselijk, want uit onderzoek van Aedes blijkt dat maar liefst 40% van de corporaties door huurachterstanden betalingsproblemen ziet toenemen. Zelfs de helft van de corporaties ziet een stijgende vraag naar betalingsregelingen. Laat dat dan goed tot je doordringen: betalingsproblemen voor iets wat eigenlijk zo vanzelfsprekend hoort te zijn, namelijk gewoon ergens wonen, een dak boven je hoofd.

De huurders zijn, kortom, de afgelopen jaren ontzettend in de steek gelaten. Nu ligt er dan een wetsvoorstel voor huurverlaging. De eerste reactie is: eindelijk, dat werd tijd. Maar de tweede reactie is: het is niet genoeg. Dit jaar krijgen huurders in de sociale sector een huurverlaging van gemiddeld €57 per maand. Mooi natuurlijk, iedere euro die de huurders erbij krijgen is goed. Maar ik zei het al: het is niet genoeg. Een huurverlaging betekent daarnaast ook een lagere huurtoeslag. De minister schrijft daarover in de memorie van toelichting dat het geschatte effect op de nettomaandlasten voor huurders naar verwachting gemiddeld €20 tot €25 per maand is. Ik heb daar echt vragen over. Klopt dat? Is het onderaan de streep echt zo weinig? En is dat bedrag inclusief of exclusief de verhoging van de huurtoeslag met zo'n €17 per maand per januari 2023? Oftewel, hoeveel gaan die huurders er netto, in de portemonnee, op vooruit? Want laten we eerlijk wezen, twee à drie tientjes is natuurlijk wel heel weinig. Ik zei het al: zie de energierekening, zie de boodschappen, alles is onbetaalbaar geworden.

Bovendien komen alleen de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum voor die huurverlaging in aanmerking. Eerder schreef de minister dat het zou gaan om zo'n 510.000 huurders. Vorige week heeft hij dat

gecorrigeerd tot 600.000 huurders. De vraag blijft: en de anderen dan? We hebben meer dan 2 miljoen sociale huurders in Nederland. Het is echt niet zo dat zij het allemaal heel breed hebben, integendeel zelfs. Sociale huurwoningen zijn per definitie bedoeld voor mensen met een kleinere beurs. Waarom wordt dan het grootste gedeelte van de sociale huurders uitgesloten, want dat is het, van deze huurverlaging? Wat is de reden daarvan? Is het zuinigheid? Wat zit daar nou achter?

Bovendien geldt deze huurverlaging alleen voor sociale huurders in corporatiewoningen en niet voor sociale huurders in particuliere woningen, en dat terwijl de huurprijzen van huurders in particuliere woningen juist veel hoger zijn, gemiddeld €68 per maand, schrijft de minister zelf. De Woonbond concludeert dat die huurders vaak nog dieper in de financiële problemen zitten. En juist die huurders krijgen helemaal niets. Dat is toch niet uit te leggen? Waarom niet? Het is toch niet zo dat die huurders bewust voor een particuliere huurwoning hebben gekozen? Zij konden vaak niet anders. En zij worden nu wel bestraft. De minister schrijft doodleuk: "Ik begrijp zeer goed dat ook voor deze groep een verlaging van de huur wenselijk had kunnen zijn en dat ook in deze groep mensen moeite hebben om maandelijks hun lasten, waaronder de huur, te betalen." Precies zo is het. Waarom heeft de minister het ook niet voor hen geregeld? De Raad van State schrijft daarover: "Onvoldoende is gemotiveerd waarom de regeling beperkt is tot sociale huurders van woningcorporaties. Hiervoor dient een objectieve rechtvaardiging te worden gegeven." Dat is nogal wat. De redenen van de minister voor het uitsluiten van die sociale huurders van particuliere woningen, zoals "het is allemaal niet snel uit te voeren" en "daar is geen dekking voor", zijn dan ook echt veel te gemakkelijk. De minister schrijft dat het onuitvoerbaar is, in het bijzonder binnen de huidige tijdslijn gericht op 2023. Oké, waarvan akte. Maar betekent dit dan dat het later in 2023 of voor mijn part in 2024 wél alsnog voor deze sociale huurders in particuliere woningen geregeld kan worden? Graag een reactie.

Voorzitter. De conclusie is dan: help de huurders! En dan niet een selecte groep vanuit zuinigheid of wat dan ook, maar allemaal, want zij hebben het zwaar, niet nu maar al jarenlang. Een koophuis zit er voor velen van hen niet in. Zij moeten wel huren. Zij kunnen geen kant op. Zij zitten klem. Daarom: vergeet ze niet, maar help ze!

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kops. Dan geef ik het woord aan de heer Peter de Groot, VVD.



De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter. Voor iedereen in Nederland is het belangrijk dat je woonlasten passen bij wat je kan betalen: huur, koop, middenhuur, sociale huur, het maakt niet uit, voor elke portemonnee een huis, ook voor mensen met een laag inkomen dus. Woningcorporaties hebben daarin een sleutelrol. De wijziging van de wet die voorligt, gaat juist over het verlagen van huren voor mensen met een laag inkomen die in corporatiewoningen wonen. Dit voornemen komt

voort uit de coalitieafspraken waar wij als VVD een warm pleitbezorger van zijn.

Ik ga even terug in de geschiedenis en kijk naar de oprichting en de rol van corporaties: "Een woningcorporatie of woningbouwcorporatie is een sociale woningbouworganisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs." Het verlagen van de huren voor deze best kwetsbare groep in de corporatiesector — niet de kleinste groep, 600.000 mensen — is precies wat we hier doen. Ik denk dat we blij moeten zijn met deze mooie stap van het verlagen van hun lasten in deze tijd.

Dat is overigens niet het enige wat we doen, niet het enige wat we in het coalitieakkoord over de corporatiesector hebben opgeschreven. We hebben namelijk ook opgeschreven dat we de huren willen verhogen voor mensen met een hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. We hebben ook opgeschreven dat we meer woningen willen bouwen. Over het eerste punt heb ik een vraag aan de minister. Hoe gaat hij deze stapsgewijze verhoging borgen? Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat dit afgedwongen gaat worden? Veel corporaties voeren de mogelijkheid die nu al bestaat om de huren te verhogen voor hogere inkomens, niet uit.

Dan het tweede punt: meer betaalbare woningen. Corporaties moeten zorgen dat mensen met een laag inkomen aan een woning komen en moeten daarvoor de wachtlijsten verminderen door extra woningen te bouwen en ervoor te zorgen dat de doorstroming op gang komt. Dat moet de inzet zijn. Daarom stel ik vandaag aan deze Kamer voor om het niet meer te hebben over woningcorporaties, maar over woningbouwcorporaties. De afgelopen jaren zijn er onvoldoende woningen toegevoegd, gebouwd of aangekocht. Daarvoor staat nu een investeringspakket klaar: ruim 100 miljard. Ja, collega's, 100 miljard voor de komende acht jaar. Dat is een gigantische investering van 12,5 miljard per jaar over die tijd. Woningbouwcorporaties moeten daar nu werk van maken. Ze hebben dat een tijd niet gedaan. Was dat uit bescheidenheid of angst? En waarom eigenlijk? En versta mij niet verkeerd, want ik draag woningbouwcorporaties echt een warm hart toe. Maar de rem die erop zit, moet eraf. De houding moet zijn: ja, of als het echt niet kan, in plaats van nee tenzij. Een mentaliteit van "ja, dat kunnen we". Bouw vooral niet alles op één hoop, in grote steden, waar het moeilijk, duur en complex is, maar bouw buiten de stad. Wees de aanjager van bouwprojecten, wees overtuigend naar gemeenten om hen uit de problemen te halen, houd de hand niet op bij gemeenten voor grond, maar vermorzel de discussie met daadkracht. En dus met die investeringskracht, want alleen als we 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen, komen we uit de penarie. Dat is het plan van deze minister. Alleen dan kunnen we mensen die nu wachten op een dak boven hun hoofd, verder helpen.

Voorzitter, afrondend. Op de banken staan voor een huurverlaging is misschien wat overdreven, maar de VVD is hier erg tevreden mee. Voor veel mensen betekent dit dat zij het hoofd boven water kunnen houden, wat extra geld in de maand, geld om boodschappen te kunnen doen of extra te kunnen besteden aan kinderen, misschien wel een bezoekje aan de familie brengen dat allang op de rol staat. Zijn we er daarmee? Nee, meer mensen moeten worden geholpen met een dak boven hun hoofd — dat betoogde

ik net — dat zij kunnen betalen met hun inkomen. Aan die oplossing wil de VVD blijven bouwen, want alleen als we dat doen, doen we wat nodig is en komen we verder met het oplossen van problemen op de woningmarkt.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Boulakjar, D66.



De heer Boulakjar (D66):

Dank, voorzitter. Om te beginnen wil ik iets corrigeren. De heer Geurts had het in zijn inbreng over een sociaaldemocraat en een christendemocraat als de oprichters van een woningcorporatie, maar volgens mij was het Hendrik Goeiman Borgesius, een liberaal uit Groningen, zo zeg ik tegen mevrouw Beckerman en de heer Nijboer.

Als nieuw Kamerlid mocht ik in 2021 na een lange formatie uiteindelijk onderhandelen met mijn collega-woordvoerders over een nieuw volkshuisvestingsbeleid. We vonden elkaar in een aantal principes: voldoende bouwen, meer regie en samenhang, leefbaarheid en kansgelijkheid, en betaalbaarheid. Vandaag spreken we over die laatste pijler, betaalbaarheid. Voor mijn partij is het belangrijk dat mensen zich zo min mogelijk zorgen hoeven te maken over hoge woonlasten. Wij willen dat mensen hun energie liever steken in ontwikkeling en ontplooiing, en van waarde zijn voor zichzelf, voor hun wijk en voor de samenleving. De laatste jaren zagen we dat huurders in het middensegment en in de sociale huur het lastig hadden. De kosten stegen en door twee jaar corona hadden mensen het niet makkelijk. Daarom spraken we af dat we mensen in een huurwoning in het middensegment beter zouden beschermen, en dat we voor huishoudens met lage inkomens de huren zouden verlagen.

Het wetsvoorstel dat nu voorligt, zorgt ervoor dat ruim 600.000 huishoudens worden geholpen. Zij houden per 1 juli van dit jaar €50 tot €60 per maand over in hun portemonnee in plaats van het over te maken naar de woningbouwcorporatie. Daarmee is er meer geld voor boodschappen en bijvoorbeeld de contributie van de sportvereniging. Dat is goed nieuws. Ik geef de minister dan ook een compliment voor de voortvarendheid waarmee hij met dit punt uit het coalitieakkoord aan de slag is gegaan, als onderdeel van de nationale prestatieafspraken. Ook mijn compliment voor Aedes en de Woonbond, die dit mogelijk hebben gemaakt.

De heer Nijboer (PvdA):

Ons stelsel is best wel ingewikkeld, maar toch even, stel dat er nog huurders kijken. Volgens mij houden zij netto in de portemonnee €20 tot €25 over, omdat ze door die lagere huren ook minder huurtoeslag krijgen. Het is allemaal amper te volgen, maar we moeten mensen niet blij maken met een groter bedrag dan het zal zijn. Het is wel substantieel wat het wetsvoorstel uiteindelijk voor mensen in de portemonnee betekent. €57 bruto, minder huurtoeslag, €20 à €25 in de maand netto.

De heer **Boulakjar** (D66):

Als je dit wetsvoorstel an sich bekijkt, wil ik de financieel expert van de PvdA best geloven. Maar ik kom er straks in mijn bijdrage nog verder op terug. Dit is niet het enige wat wij doen. We hebben het energieprijsplafond, we hebben het minimumloon verhoogd met 10%, we hebben de huurtoeslag verhoogd en ook de loonbelasting voor werkenden verlaagd. Al met al gaan mensen er dus op vooruit en dit is slechts een onderdeel van het hele pakket.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter. D66 vindt het goed en belangrijk dat we mensen in moeilijke tijden extra helpen, en het liefst zo gericht mogelijk. Dat lukt niet altijd, want we zien dat we een deel van de sociale huurders niet bereiken met dit voorstel. Daar is al lang en breed over gedebatteerd vandaag. Dat zijn de huurders in de particuliere sector, maar deze groep helpen we hopelijk op andere manieren. Ik noemde al het instellen van een energieprijsplafond, de energietoeslag voor de laagste inkomens, de verhoging van de huurtoeslag en de verhoging van het minimumloon met 10%.

Voorzitter. Deze maatregelen verbeteren de positie van veel mensen, maar als het gaat om woonlasten moeten we veel meer doen. We moeten toe naar duurzame oplossingen voor de lange termijn. Een van die oplossingen is meer inzetten op woningisolatie. Als we de huizen van huurders beter isoleren, dalen de energielasten structureel. Van een fijn en goed geïsoleerd huis profiteer je niet alleen vandaag en morgen, maar ook in de toekomst.

Voorzitter. Er zijn op dit moment helaas nog te veel vochtige en tochtige woningen, waar de schimmel op de muren staat, de wind vrij spel heeft en kostbare warmte door rotte kozijnen naar buiten lekt. We mogen die huurders, waaronder studenten en jongeren, niet in de kou laten staan. Daarom is het goed dat de minister de subsidie voor isolatie en verduurzaming voor particuliere verhuurders heeft opengesteld. Mijn vraag aan de minister: hoe gaat hij ervoor zorgen dat particuliere verhuurders ook daadwerkelijk hun verantwoordelijkheid nemen en hun woningen snel gaan verduurzamen? We weten allemaal dat heel veel particuliere verhuurders helaas nog te veel achterlopen als het gaat om het verduurzamen van hun woning. Ziet de minister hierin een rol voor gemeenten weggelegd? Zij hebben immers een beter beeld van welke particuliere verhuurders actief zijn in hun gemeente. Hoe gaat de minister de gemeenten hierbij ondersteunen?

Om de positie van huurders in de particuliere sector te versterken, is er voor de kerst een voorstel van D66 aangenomen. Dit voorstel verbetert het initiatiefrecht van huurders als het gaat om woningisolatie. Het geeft de huurders zelf meer mogelijkheden om hun huisbaas te bewegen, bijna te dwingen, om echt werk te maken van die isolatie. Mijn vraag aan de minister: hoe staat het met de uitvoering van dit voorstel en kan de minister stevig toezeggen dat hij met een brede voorlichtingscampagne komt die dit voorstel onder de aandacht brengt van huurders, maar ook van verhuurders?

De **voorzitter**:

Wilt u eerst even verder met uw inbreng?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, voorzitter, ik rond af. Als we vol inzetten op isolatie, snijdt het mes aan meerdere kanten. We brengen de energielasten van huishoudens structureel naar beneden en we besparen op gas. Gas is duur en gas is schaars. Daarom moet wat D66 betreft dit jaar, 2023, het jaar worden waarin we starten met een nationaal isolatieoffensief, waarin we vol inzetten op het grootschalig isoleren van Nederlandse huizen. Daarmee helpen we mensen om hun vaste lasten naar beneden te brengen. Dat is goed voor de portemonnee van huurders en het is goed voor het klimaat.

Dank u wel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat de heer Boulakjar wel weet welke vraag eraan komt. 100.000 mensen die sociale huurder zijn en ook tot 120% van het minimum verdienen, krijgen deze huurverlaging niet. Ik kan me bijna niet voorstellen dat de heer Boulakjar daarmee akkoord gaat, nadat de heer Boulakjar in dit betoog een pleidooi houdt om er juist in crisistijd voor te zorgen dat mensen de sportclub nog kunnen betalen en dat ze niet door het ijs zakken. Dat vraag ik via de voorzitter.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank voor de vraag. Dat is precies wat ik in mijn bijdrage aangaf. We doen voor 600.000 huishoudens een enorme stap voorwaarts. Wij verlagen de huur voor hen, in ieder geval eenmalig, maar het kan voor twee jaar zijn. Dat is boven op alle andere maatregelen die we al nemen. En ja, het steekt dat we een grote groep helaas niet bereiken, om het maar heel eufemistisch te zeggen, maar ik zie ook wat de worsteling daarbij is. Het eigendomsrecht is al uitgebreid besproken, maar daar ga ik het niet over hebben. Het gaat ook om de uitvoering. Hoe gaan we met 13.000 verhuurders vóór 1 juli in gesprek — we willen het snel invoeren — om iets zonder wettelijke grondslag af te dwingen? In mijn bijdrage heb ik gezegd dat we die groep het liefst zo snel mogelijk helpen met verduurzaming, want uiteindelijk heeft een huurder op de langere termijn veel meer aan een lagere energierekening dan aan een eenmalige huurverlaging.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Of beide. Er wordt door de coalitie een beetje gedaan alsof hier niet voor gewaarschuwd is, maar de heer Klaver, de heer Nijboer en ikzelf zaten heel recent nog in vak-K met een initiatiefwet, waarin wij zeiden: stop nou met de sloop, de renovatie en — nu komt het; dat is heel belangrijk — de verkoop van sociale huurwoningen, want er is nog zo'n tekort. We waarschuwd er ook voor dat je dit soort problemen krijgt als je verkoopt. De coalitiepartijen zeiden toen: nee, dat maakt niet uit. Die wet werd weggestemd. Er is dus wel degelijk keer op keer gewaarschuwd door de oppositie dat je in dit soort problemen komt. De huurders zijn nu de dupe. Kan de heer Boulakjar, vraag ik via de voorzitter, vanavond weggaan zonder dat we zekerheid hebben dat ook de huurders die nu al gemiddeld een hogere huur hebben, gecompenseerd worden?

De heer **Boulakjar** (D66):

Het eerste punt was dat "de wet even werd weggestemd". Daar is geen sprake van. De wet gaf aan dat woningbouwcorporaties geen sociale huurwoningen mochten verkopen, terwijl woningbouwcorporaties nota bene zelf zeggen dat ze de verkoop van oude woningen nodig hebben om te verduurzamen, om te investeren in leefbaarheid en om de huur betaalbaar te houden. Dat is het eerste deel van uw interruptie. In het tweede deel vroeg u: kunt u het over uw hart verkrijgen om hier vandaag weg te lopen zonder het punt van die 100.000 mensen te adresseren bij de minister? Dat heb ik in mijn bijdrage gedaan. Ik zie dat ook. Ik zeg daarvan: ga aan de slag met de huurders in de particuliere sector en geef ze meer rechten om hun woningen geïsoleerd te krijgen, want er zijn nog te veel particuliere verhuurders die weigeren om hun woningen te verduurzamen. Dat is niet goed. Daar moeten we flink mee aan de bak, want uiteindelijk hebben mensen veel meer aan een structureel lagere energierekening — dat is goed voor hun portemonnee en ook goed voor het klimaat — in plaats van een eenmalige huurverlaging.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Boulakjar zegt: ja, maar corporaties vroegen ons om oude woningen te mogen verkopen. Daar zit dus precies een probleem. Het betreft namelijk oude woningen met niet zelden een slecht label. Dat betekent dus dat de groep van 100.000 én nu al gemiddeld een hogere huur heeft, én niet gebruik kan maken van de huurverlaging én vaker in een slechtere woning zit: en-en-en. Dat is het gevolg van politieke keuzes. Dat betekent dat we vandaag dus ook de politieke keuze moeten maken of het wel of niet kan. Wij weten waar we staan.

De heer **Boulakjar** (D66):

Helder. Ik begon mijn betoog ook met het volgende. Aan het begin van mijn Kamerlidmaatschap mocht ik meedenken over nieuw volkshuisvestingsbeleid. We komen van ver. Ik denk dat we heel veel mooie maatregelen voor elkaar hebben weten te boksen. We zijn nog steeds bezig. Vandaag behandelen we weer een goed wetsvoorstel, waarmee we helaas niet iedereen kunnen helpen. Dat is het eerlijke verhaal. Als ik een hele makkelijke knop zou hebben waarmee ik de 100.000 huishoudens kon helpen, dan zou ik dat meteen doen, maar ik zie te veel mitsen en maren. Denk aan het eigendomsrecht, de uitvoering en belastingtechnische zaken. Wat mij betreft gaat de heer De Jonge met de particuliere sector aan de slag om die groep te helpen met woningisolatie; dat moet gewoon zijn dagtaak zijn.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Nou, daar is de heer De Jonge mooi klaar mee!

Ik heb een vraag aan de heer Boulakjar. Wat heeft u allemaal overwogen om te veranderen aan dit wetsvoorstel?

De heer **Boulakjar** (D66):

Om het even heel simplistisch te zeggen: de minister voert een bestelling uit van het coalitieakkoord. Dit hebben wij als woordvoerders uitonderhandeld. Hij voert het coalitieakkoord netjes uit. Daar gaf ik hem ook complimenten voor. Dat is onderdeel geweest van de nationale prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties, met Aedes, met de VNG en met de Woonbond. Dat is minutieus uitonderhandeld. Uiteindelijk is dit eruit gekomen. Helaas kennen we in Nederland niet het systeem dat ook de particuliere verhuurders zich moeten houden aan de nationale prestatieafspraken. De minister verdient hiervoor dus een compliment. Hij heeft zijn best gedaan en dit is wat eruit is gekomen. We kunnen 600.000 huishoudens helpen. Helaas is er een groep die we niet kunnen helpen, maar die groep is in beeld en blijft in beeld, wat mij betreft ook bij de minister.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Mijn vraag was: wat heeft u overwogen te veranderen aan dit wetsvoorstel?

De heer **Boulakjar** (D66):

Maar ik begon toch met te zeggen dat dit is wat wij besteld hebben? Dat is het eerlijke verhaal. Uiteindelijk helpen we hiermee 600.000 huishoudens. Daar ben ik trots op. Daar ben ik trots op. Daar ben ik trots op. Dat blijf ik herhalen. 100.000 huishoudens kunnen we niet helpen. Die helpen we echter op andere manieren. Denk aan het energieprijzplafond, het minimumloon, de verhoging van de huurtoeslag en de vermindering van de belasting op arbeid. Het is dus niet waar dat we niks voor die groep doen.

De **voorzitter**:

Tot slot, meneer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ja, tot slot. Dit is een eerlijk antwoord, maar wel een beetje een beschamend antwoord.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat is uw mening.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

"Wij hebben iets besteld en de minister heeft dat uitgevoerd." We hebben hier verdorie een heel debat gehad, aangevoerd door D66, over nieuw leiderschap. We moeten hier in het parlement debatten met elkaar voeren over de kwaliteit van wetgeving. Eigenlijk zegt u nu: "We hebben iets besteld. Dat ziet er goed uit. Ik ga daar niets aan veranderen." Dat debat moet hier plaatsvinden. Als er voorstellen worden gedaan door collega's, dan moet daar serieus naar worden gekeken. We proberen hier namelijk wetten beter te maken. Als dit uw opstelling is, dan is die wel heel veel zeggend.

De heer **Boulakjar** (D66):

Als de heer Klaver het op de inhoud niet meer kan, gaat hij het over de toon en de vorm hebben. Ik voer hier op een waardige manier — ik ben daar eerlijk over — een debat

op de inhoud. Als de heer Klaver het niet meer weet, gaat hij op deze manier verder. Dat vind ik echt een beetje jammer.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Kops van de PVV.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik word aangesproken, voorzitter, dus ik wil hier even op reageren. Echt, je mag me van alles verwijten.

De heer Boulakjar (D66):

Dat doe ik ook.

De heer Klaver (GroenLinks):

Dat merk ik. U mag me van alles verwijten. De heer Geurts en ik zijn het ook buitengewoon met elkaar oneens, maar we hebben wel een inhoudelijk debat met elkaar gevoerd. Ik heb er grote waardering voor dat de heer Geurts ook adresseert wat zijn problemen zijn. Hij adresseerde wat hij heeft overwogen. Hij adresseert waarom hij het niet doet. Vervolgens clashen wij daarop met elkaar. Dat is een inhoudelijk debat. Nu staat hier een Kamerlid dat zegt: ik heb iets besteld. Het is overigens behoorlijk denigrerend om tegen een minister te zeggen: ik heb iets besteld. Hij heeft nog net geen oranje Thuisbezorgdjas aan. Dat zeg je toch niet? Gaat u mij hier nu verwijten maken? Alstublieft!

De heer Boulakjar (D66):

Nee, nogmaals, ik begon met een bijdrage. Daar is de heer Klaver helemaal niet op ingegaan. Hij heeft twee vragen gesteld, die ik netjes heb beantwoord. Vervolgens krijg ik in de laatste interruptie geen inhoudelijke vraag meer, maar gaat het over de toon. Die krijgt hij kei- en keihard terug.

De heer Kops (PVV):

Ik snap de redenatie van de heer Boulakjar niet helemaal. Hij zegt: "De huurverlaging kan niet gaan gelden voor de 13.000 verhuurders in de particuliere sector. Dat is allemaal ingewikkeld. Dat zijn er 13.000. Dat zijn er veel te veel. Dat kan niet." Maar we hebben wel de Wet maximering huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector. Daar moeten de particuliere verhuurders zich juist aan houden. Dat zijn juist de 13.000 verhuurders waar de heer Boulakjar het over heeft. Die moeten nu de enorme huurprijsstijgingen aan banden leggen. Waarom zou het wetsvoorstel dat nu voorligt, niet kunnen gelden voor die 13.000 verhuurders? Dat kan via dezelfde weg, neem ik aan. Waarom kan dat dan niet?

De heer Boulakjar (D66):

Die vraag heeft de heer Kops ook gesteld aan de heer Geurts. Daar kreeg hij, volgens mij, een heldere reactie op. Het gaat hier om huurverlaging. In het andere wetsvoorstel gaat het om huurverhoging. Er is een heel lang traject voorafgegaan aan dat andere wetsvoorstel. We hebben weinig tijd voor dit wetsvoorstel. Deze wet moet op 1 juli ingaan. Het gaat om 13.000 verhuurders. De Belastingdienst is overbelast. Dat gold in die tijd niet, of in ieder geval in

mindere mate. Daardoor is deze wet op dit moment niet uitvoerbaar.

De heer Kops (PVV):

Nee, de heer Boulakjar zei dat het niet uitvoerbaar is, omdat we maar liefst 13.000 verhuurders hebben. Hij zei: "Dat zijn er heel veel. Die kunnen we niet allemaal bereiken." Nou, dat kunnen we dus wel. Dat kunnen we exact via dezelfde weg doen als bij de Wet maximering huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector het geval was. Waarom zou dat dan niet kunnen? Dat is mijn vraag. U had het over het tijdsbestek. Touché. Maar als tijdsbestek het probleem zou zijn, dan doen we het toch later dit jaar? Wat mij betreft doen we het dan volgend jaar, als het maar geregeld wordt!

De heer Boulakjar (D66):

Het verschil met die wet destijds was dat de verhuurders aan tafel zaten. Die hebben meegedacht en meegepraat.

De heer Kops (PVV):

Dat waren niet die 13.000 verhuurders.

De heer Boulakjar (D66):

Dat waren hun belangenbehartigers. Die deden mee. Bij deze wet gold dat niet. Die 100.000 huishoudens zijn geen onderdeel van de nationale prestatieafspraken. Dat is echt een wezenlijk verschil.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik volgde het debatje even, maar volgens mij ging dat over de wet die ik zelf heb gemaakt. De verhuurders zaten daar niet aan tafel: geen illusies daarover. Ik heb hem gewoon zelf geschreven. Ik hoor wat de heer Boulakjar buiten de microfoon zegt. In reactie daarop: ja, nou, die zeker wel, en die waren het er helemaal niet mee eens! Uiteindelijk hebben ze hun been bijgetrokken. Dat kan me allemaal niet schelen. Maar ze hebben geen invloed gehad op wat ik in mijn initiatiefwet heb geschreven. Maar daar gaat mijn interruptie niet over. Die gaat over een andere wet, of eigenlijk over het onderdeel normhuren. Ik zal heel precies zijn richting de heer Geurts en hij zal nog wel een beetje ongelukkig zijn dat ik de vraag stel, maar ik ga het toch doen. Onder een grote groep huurders is heel veel onrust over het onderdeel normhuren. We hebben het vandaag over huurders. Die denken: o, o, o, er komt een enorme huurverhoging op me af. Is D66 vandaag bereid om die donkere wolk boven de huurders weg te nemen en te zeggen: we zijn ook niet meer voor die normhuren?

De heer Boulakjar (D66):

Deze exacte vraag, misschien in een iets andere bewoording, heeft de heer Nijboer mij ook voor het kerstreces in een commissiedebat gesteld. Toen heb ik hem heel eerlijk aangegeven dat ik ook geschrokken was van de cijfers uit het CBS-rapport. Daarin was een kanteling zichtbaar. In plaats van 800.000 huishoudens die erop vooruitgingen en 200.000 erop achteruit, gebeurde precies het tegenovergestelde. Ik heb gezegd dat ik daar niet blind voor ben. Ik ben ook niet doof voor de geluiden. We blijven daar dus naar kijken. Ik heb nog geen concreet wetsvoorstel of concrete

wetstekst gezien. Die moeten we tegen die tijd bekijken. Ik heb ook eerlijk verteld dat we er niet blind voor zijn, maar first things first. Vandaag hebben we een heel mooi wetsvoorstel waarin we de huren voor 600.000 mensen verlagen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is goed dat de heer Boulakjar er niet blind voor is. Hij is waarschijnlijk ook niet blind voor de adviezen van de Raad van State; die neemt D66 natuurlijk ook altijd serieus. Hij kan die nog bestuderen. Die zijn natuurlijk openbaar, net als dat wetsvoorstel; dat is in consultatie ook gewoon openbaar. Die mensen maken zich druk. De minister heeft het druk. Ik zou dus zeggen: laten we de minister nou een handje helpen en zeggen dat we dat gewoon niet meer gaan doen. Dat helpt die mensen. De huurders, de Woonbond, Aedes, wetenschappers: iedereen is ertegen. Het helpt ook de minister. Hij kan zich dan weer richten op dingen waar hij zich mee bezig moet houden. We kunnen het gewoon regelen vanavond.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja. De heer Nijboer herhaalt zijn vraag en ik denk dat ik toch bij mijn antwoord blijf: we gaan dat zeer binnenkort zien en bespreken.

Dank u.

De **voorzitter**:

U heeft geantwoord. Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis, ChristenUnie.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Een veelgehoorde kritiek op coalitieakkoorden is dat deze verouderd zijn nog voordat de inkt droog is, dat ze zijn ingehaald door de actualiteit, niet meer aansluiten bij de werkelijkheid. Maar dat geldt niet voor dat ene zinnetje over eenmalige huurverlaging, alhoewel het in de financiële bijsluiter bij het coalitieakkoord allemaal wat anders stond. Daar ging het om een eenmalige huurbevestiging. De nu voorliggende maatregel is natuurlijk veel gericht en dat is goed. Het is al langer duidelijk dat de huren van veel mensen met een lager inkomen te hoog dreigen te worden, maar niemand had kunnen voorzien dat de noodzaak voor deze huurverlaging zo zou toenemen als afgelopen jaar. Enorme inflatie maakt de noodzaak voor deze maatregel groot. Die past in een breed scala van maatregelen die dit kabinet heeft getroffen ter ondersteuning van huishoudens, van een prijsplafond tot de verhoging van huur- en zorgtoeslag. Daarom is het ook fijn dat dit voorstel er ligt en dat de minister erin is geslaagd om deze maatregel niet pas volgend jaar in te voeren, maar al dit jaar. Het gaat om een niet gering aantal huishoudens: 600.000. Aanvankelijk werd gedacht aan 510.000 huishoudens.

Wellicht nog even ter toelichting op de interruptie op collega Nijboer: dat komt door de manier waarop de afspraak wordt geïmplementeerd, met het verschil tussen 2023 en 2021. De afspraken zijn gemaakt op basis van de inkomens en de inkomensgrens uit 2020. Inmiddels zijn we verder en is het inkomen over 2021 vastgesteld door de Belastingdienst.

Maar tegelijkertijd heeft de minister ervoor gekozen om een inkomensgrens uit 2023 te hanteren. Dat heeft consequenties. Stel je voor dat je als alleenstaande in 2021 €23.000 per jaar verdiende. Dan verdiende je in dat jaar dus 138% van het minimuminkomen. Ditzelfde inkomen is in 2023 echter 119% van het minimuminkomen, terwijl dat inkomen waarschijnlijk, ook wel gelet op de grote stijging van het wettelijk minimumloon en daaraan gekoppelde uitkeringen, inmiddels flink hoger is. Met andere woorden: in 2021 is het inkomen dus waarschijnlijk te hoog geweest als je het op basis van de inkomensgrenzen van 2021 zou hebben vastgesteld, uitgaande van 120%. Maar als je uitgaat van 120% in 2023 kon je tot bijna 140% van het inkomen komen, terugvertaald naar 2021. Met andere woorden: het wetsvoorstel wordt nog ruimer uitgevoerd dan het amendement van mevrouw Beckerman. Maar oké, dat even ter toelichting als rekenexercitie. Met cijfers goochelen moeten we eigenlijk op papier doen, en niet in debat natuurlijk.

De dekking voor deze huurverlaging wordt gevonden in de afschaffing van de verhuurderheffing. Ik wil de kans hier dan ook niet laten liggen om te vieren dat die afschuwelijke heffing naar de mestvaalt der geschiedenis is gestuurd.

Voorzitter. Inhoudelijk heb ik bij deze eenmalige huurverlaging nog wel een enkele vraag. Die betreft zowel de positie van de huurders als die van de verhuurders. Allereerst de huurders. Huurders wier inkomen in 2021 al onder de 120% van het minimuminkomen zat, worden ontzorgd. De woningcorporaties zijn verplicht om hun voor 1 juni een gerichte huurverlaging voor te stellen. De Belastingdienst geeft aan de gegevens uit te kunnen draaien en de corporaties hebben zich ook aan deze doelstelling geconformeerd. Toch vraag ik de minister toe te lichten hoe hij er zorg voor draagt dat het voorstel voor gerichte huurverlaging daadwerkelijk voor 1 juni op de mat ligt bij alle huurders die daar recht op hebben. Als het inkomen van de huurder op een later moment is gedaald, zal hij of zij daar zelf achteraan moeten. De Belastingdienst heeft die gegevens immers nog niet. De verhuurder moet de huurder uiterlijk 30 april aanstaande informeren over diens rechten. Meent de minister dat dit voldoende is om al die huurders die wel recht hebben op verlaging te bereiken? Welke concrete afspraken zijn al gemaakt om hier nader invulling aan te geven? Het mag natuurlijk niet bij één berichtje blijven. Hoe waarborgt de minister dat alle verhuurders hier daadwerkelijk stevig mee aan de slag gaan en dat iedereen die recht heeft op huurverlaging, die ook krijgt? Heeft de toezichthouder hier nog een rol in?

Dan de huurders in de particuliere sector, want die vallen niet onder dit wetsvoorstel. De minister heeft helder toegevoegd dat de praktische belemmeringen daarvoor enorm zijn, onder andere voor de totaal overwerkte Belastingdienst. Dan zou dit wetsvoorstel niet goed uit te voeren zijn en kan de huurverlaging voor alle huurders geen doorgang vinden. Wat niet kan is helder, maar wat heeft de minister overwogen om wél te doen? Ook om deze reden is het noodzakelijk dat we snel de particuliere sector beter gaan reguleren door deze onder het woningwaarderingstelsel te laten vallen. Vanaf wanneer gaat het nou in? Ook dat zal soelaas bieden in deze discussie.

Dan de verhuurders. Die hebben een flinke uitvoeringstaak om alle huurders te gaan informeren. Ik had het daar al over. Die hebben straks ook te maken met minder inkomsten. De impact van deze maatregel hangt sterk samen met

het woningareaal en het huurdersbestand. Verhuurders met veel grotere woningen waarin mensen met een lager inkomen wonen, zullen dit gaan merken in hun investeringscapaciteit. Denk aan corporaties in de groeikernen van de jaren zeventig, zoals Zoetermeer of zoals in Flevoland, in Almere en Lelystad. Hoe wil de minister omgaan met de corporaties die hiermee te kampen hebben? Is hier aandacht voor in de prestatieafspraken? Hoe voorkomt hij dat de investeringscapaciteit bij deze corporaties dermate achteruitgaat dat investeringen in renovatie of verduurzaming onder druk komen te staan? Hoe kijkt hij aan tegen een mogelijk stokkende doorstroming, omdat woningtype en huurprijs geen verband meer houden met de prijs? Welke instrumenten kan hij corporaties aanreiken om hiermee om te gaan?

Al met al is dit een ingrijpend voorstel dat zowel aan de zijde van de huurders als aan de zijde van de verhuurders effect gaat sorteren. Enerzijds is dat een meer betaalbare huur, anderzijds minder huuropbrengsten. Dat moet nauwgezet in de gaten worden gehouden. Het verbaast me dan ook dat deze huurverlaging niet geëvalueerd wordt, met als argument dat dit wetsvoorstel eenmalig is en dat over twee jaar alles in kannen en kruiken is. Maar ik heb in mijn bijdrage minstens vier zaken aangestipt die betrokken zouden moeten worden bij een evaluatie, namelijk betaalbaarheid van huren door huurders, de doorstroming in de sociale sector, de financiële positie en de investeringscapaciteit van verhuurders, en regionale verschillen tussen die verhuurders. Daarom heb ik een amendement ingediend, samen met collega's Geurts, Boulakjar en De Groot. Ik zie uit naar de beantwoording van de minister in zijn eerste termijn en naar zijn reactie op dit amendement.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is een interruptie van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Er kwam heel veel parate kennis van geachte collega Grinwis voorbij. Ik had het in mijn bijdrage niet gedaan, maar ik ga er dus toch even misbruik van maken op deze manier. De heer Grinwis gaf net namelijk aan dat het wetsvoorstel uitgaat van de actuele inkomensgrens over 2023 en van het meest recente bij de Belastingdienst bekende definitief vastgestelde inkomen over 2021. Ik had nog ergens een kleine notitie staan, maar die had ik niet in mijn spreektekst opgenomen. Wij hadden namelijk ook de vraag gesteld over de uitvoerbaarheid in een schriftelijk overleg. Toen dacht ik: stel nou dat dat gezamenlijk inkomen over 2021 nog niet vastgesteld is door de Belastingdienst, om welke reden dan ook. Ik zie het namelijk nergens, maar misschien weet u het. Wat gaat dan gelden? En als we het allebei niet weten, kunnen we die vraag dan voorleggen aan de minister?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Jazeker, maar volgens mij geldt in dat geval nog steeds het inkomen over 2021. Als je bijvoorbeeld toen misschien nog als ondernemer of als zelfstandige een inkomen verdiende dat lager is dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning, zou dat een reden kunnen zijn. Ik ga er dus van uit dat je het dan op basis van dat inkomen zelf kan aanvragen,

want dat is min of meer deel twee van het voorstel. Als het de woningcorporatie op basis van het signaal van de Belastingdienst niet lukt de huurder te ontzorgen, krijgt de huurder de uitnodiging of eigenlijk de oproep: meld u als u recht hebt op een huurverlaging. Ik neem aan dat dat op basis van dat inkomen kan, maar hoor ik graag bevestigd worden door de minister.

De voorzitter:

Dank, meneer Grinwis. Dan geef ik tot slot het woord aan mevrouw Pouw-Verweij, JA21.



Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Voorzitter. Van harte instemmen met een voorstel om huren te verlagen is een aantrekkelijke keuze. Een huurverlaging voor huurders met een laag inkomen benadrukt de sociale kant van beleid. Zeker, dat sociale gezicht is wezenlijk. Want terwijl dit kabinet obsessief bezig is met het redden van de wereld, hebben mensen die met moeite kunnen rondkomen het nakijken. Het gemak waarmee het kabinet mensen over het hoofd ziet die geen interessant kosmopolitisch bestaan leiden, komt soms pijnlijk tot uiting. Voorzieningen verschromelen. Het onderwijs holt achteruit. De zorg staat onder druk. Met de woningbouw schiet het niet op. Wat zien we op alle terreinen? Lapwerk. Reparaties in plaats van fundamentele keuzes. Dat zien we ook hier weer. Dat veel huurders moeite hebben om iedere maand de woonlasten op te brengen is een open deur, dus volgt er opnieuw een maatregel. Ook dat is een open deur, want dit is de zoveelste in de reeks. De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel noemt een opsomming. In 2016 was de invoering van het passend toewijzen van woningen aan huishoudens. In 2017 volgde aanpassing van de maximale huurstijging voor woningcorporaties. In 2020 werd de huurstijging beperkt tot het volgen van de inflatie. In dat jaar vervielen ook de harde grenzen voor de huurtoeslag. In 2021 werd besloten tot een eenmalige huurverlaging. En voor 2023 en 2024 staat er alweer een nieuwe maatregel voor de deur: corporaties worden verplicht om de huren te verlagen. Zo stapelen wij ingreep op ingreep.

Voor mijn fractie is dat voldoende aanleiding om de schaduwkanten in het licht te zetten van de wijze waarop de huursector gedetailleerd wordt ingesnoerd. Als het erop aankomt, ervaart mijn fractie dit wetsvoorstel als lapwerk. Lapwerk kan nodig zijn, maar op een zeker moment is een lappendeken geen deken meer, maar een verzameling aan elkaar genaaide lappen. Wat de huursector echt nodig heeft, is iets heel anders dan alweer een wetgevingstraject met tientallen pagina's memorie van toelichting, rondes consultatie, overleg en advies en lappen tekst met vragen en antwoorden. De beste garantie voor een huursector die biedt wat mensen ervan mogen verwachten, is een markt die werkt, een markt met voldoende aanbod om aan de vraag naar voldoende betaalbare woningen tegemoet te komen. Die markt is er niet, want die woningen zijn er niet. Die worden niet gebouwd en die komen niet beschikbaar, omdat er geen doorstroming is. Daar komt de grootscheepse immigratie bij, waardoor nog meer woningen nodig zijn. De gevolgen van de bevolkingsgroei door aanwas van buiten de grenzen zijn immens groot, ook voor de woningmarkt. Maar wat wij hier met elkaar doen, is een debat

voeren over de zoveelste correctie op een falend woningmarktbeleid.

In plaats van de fundamentele problemen op de woningmarkt op te lossen zetten we vol in op de sturing van neveneffecten. De woningmarkt is niet vrij en niet liberaal. De veelgewraakte neoliberale woningmarkt is een fata morgana. We hebben een woningmarkt die als een Titanic vastloopt op een ijsberg van regels, regulering, voorschriften en afspraken. In plaats van te koersen op een markt die werkt, schuiven we met de dekstoelen, schuiven we op de vierkante millimeter met passendheidsnormen, prestatieafspraken en het vaststellen van toewijzingen met een cijfer achter de komma, dit op basis van inkomensnormeringen begrensd door criteria van diensten van algemeen economisch belang. Dat vinden wij niet raar, dat vinden wij alleen maar heel bijzonder.

De bedenkingen van de Raad van State bij dit wetsvoorstel zijn niet mals. Eerst een praktische vraag. Volgens de memorie van toelichting op het wetsvoorstel vraagt de huidige tijd, waarin prijzen stijgen en betaalbaarheid onder druk komt te staan, om nieuwe maatregelen. Dat is helder. In reactie op het advies van de Raad van State zegt het kabinet echter dat het wetsvoorstel niet is ingegeven door de actuele economische omstandigheden. Ook dat is helder. Het staat echter haaks op het eerdergenoemde motief. Waarom spreekt het kabinet zichzelf tegen op een zo wezenlijk onderdeel als de aanleiding tot dit wetsvoorstel? Is het om bestaande voornemens van actuele franje te voorzien?

Dan de inhoud van de kritiek. Het pijnlijke onderscheid tussen huurders van particuliere verhuurders en huurders van corporaties springt natuurlijk in het oog; het is al vaker genoemd in dit debat. De discussie hierover is een sprekend voorbeeld van wat er gebeurt als de overheid ingreep op ingreep stapelt. Dan wordt het verleidelijk om de volgende stap maar te nemen en particuliere verhuurders te behandelen alsof het corporaties zijn, alsof het vehikels zijn voor politieke doelen. Maar een inbreuk op het eigendomsrecht van particuliere verhuurders is voor mijn fractie niet aan de orde. Falend huurbeleid is geen excuus om eigenaren in hun rechten aan te tasten. Daarbij is de vervolgvraag of we de huurders op een andere manier tegemoet kunnen komen. Het kabinet constateert dat er geen bestaand instrument is om de huurders van deze verhuurders linksom of rechtsom te compenseren. Betekent het ontbreken van instrumenten dat de minister definitief geen mogelijkheid ziet om huurders van particulieren op een andere manier tegemoet te komen? Graag nogmaals aandacht voor deze vraag.

Het is een dilemma, zoveel is zeker, en dat dilemma wordt steeds groter. Als de markt alleen in naam werkt, is de verleiding enorm om steeds verder regulerend op te treden. We hebben afgelopen jaar vernomen hoe ontwikkelaars en financiers er gek van worden dat ze worden platgelegd met regels en voorschriften. Als bouwen in Nederland niet mogelijk is, dan moet het geld maar in het buitenland worden geïnvesteerd. Dat pad gaat JA21 niet graag op.

Ik ontkom er daarom niet aan om het reguleren van de middenhuur aan de orde te stellen. Het behandelen van particuliere verhuurders alsof het verlengstukken van de corporaties zouden zijn, is niet uit de lucht gegrepen. Het kabinet stelt in reactie op de kritiek van de Raad van State:

"Tot slot zet het kabinet in op het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS, waarmee ook huurders bij particuliere verhuurders in de toekomst meer huurbescherming zullen krijgen." Kan de minister zich vinden in de redelijke veronderstelling dat het reguleren van de middenhuur zal leiden tot nog minder huurwoningen, tot nog hogere huurprijzen en tot nog meer wetsvoorstellen om dan de huren maar te verlagen? De aanname dat die ongewenste neveneffecten zich voordoen, is reëel. We zien bij het voorliggende wetsvoorstel al hoe het kabinet zich in ongemakkelijke bochten moet wringen om uit te leggen waarom ingrijpen voor de ene groep huurders wel kan, maar voor de andere groep huurders niet.

Een artikel in Cobouw van 29 januari maakt inzichtelijk hoe smoezelig het duwen en trekken verloopt om de huurmarkt nog verder te reguleren. Ook wordt nog een keer indringend gewezen op waarschuwingen van onder meer het CPB, het Planbureau voor de Leefomgeving en De Nederlandsche Bank voor de averechtse gevolgen van verdere verstoringen van de markt. Dat brengt mij bij de volgende vragen. Is de minister het met mijn fractie eens dat het steeds verfijnder reguleren van alles wat met woningen te maken heeft, leidt tot steeds meer ongewenste neveneffecten en dilemma's waarvoor dan weer een oplossing moet worden gevonden? Is de minister genegen om zich af te vragen of deze plannen, deze regulering en deze dwang en drang op de woningmarkt een heilloze weg zijn?

Ik besluit mijn bijdrage met een opmerking over de financiering van de huurverlaging. De daling van de totale huursom met 355 miljoen euro per jaar door deze wetswijziging komt boven op de voor 2023 tot en met 2025 gemaakte prestatieafspraken om de huren bij woningcorporaties minder te laten stijgen dan de cao-lonen. Bij elkaar gaat dit de woningcorporaties ongeveer 1 miljard euro per jaar kosten. Dat miljard kunnen we tegen de 1,7 miljard euro houden die de woningcorporaties door het afschaffen van de verhuurderheffing krijgen voor hun taken. Hoe meer compensatie voor huren, hoe minder er overblijft voor andere taken. Zo simpel is dat. Maar in de beantwoording van een opmerking van de Raad van State hierover reageert het kabinet uiterst kort en laconiek, zo van "die corporaties moeten in staat worden geacht om hun opgave op te pakken, punt uit". Dat is nogal gemakkelijk, want er is ook een enorme druk om woningen aan te te passen om de klimaatdoelen van het kabinet te halen. Uitvoering hoort geen restpost te zijn die schouderophalend wordt afgedaan omdat de voornemens interessanter zijn dan de haalbaarheid. Kan de minister de Kamer een overzicht verschaffen van de doorvertaling van de financiële effecten van de huurverlaging door dit wetsvoorstel, op individuele woningcorporaties, op categorieën van woningcorporaties, en dat voorzien van een analyse van de verschillen?

Wil de minister tot slot ingaan op de veronderstelling dat het verlagen van de huren en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad onvermijdelijk ten koste gaan van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen? Ook woningcorporaties kunnen hun euro tenslotte slechts één keer uitgeven.

Voorzitter, tot zover. Ik wacht de beantwoording van het kabinet met belangstelling af.

Mevrouw **Bergkamp** (D66):
Dank u wel.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Maar niet dan nadat de vragen zijn beantwoord.

De **voorzitter**:
Zo is dat. Allereerst de heer Geurts van het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):
Zeker bij de vraag die zeer technisch is, vroeg ik me af waarom JA21 die niet heeft gesteld tijdens de schriftelijke behandeling van deze wet. Daar heb ik JA21 helemaal niet gezien.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Omdat JA21, helaas, een kleine fractie heeft en daardoor ook weleens moet kiezen waar wel en waar geen tijd aan te besteden. Maar ik ben het geheel met de heer Geurts eens dat dit een vrij gedetailleerde vraag is en dat het vaak passender is om het antwoord daarop schriftelijk te geven dan tijdens een plenair debat. Die had ik dus bij voorkeur daar moeten stellen.

De heer **Geurts** (CDA):
Misschien een goede oproep. Een schriftelijke behandeling is zeer belangrijk, want die wordt ook gebruikt in procedures bij de rechtelijke macht. Dan wordt ook gekeken wat daar in de Tweede Kamer over is gezegd. Nou, dat is dus echt van belang. Ik zou dus iedereen, groot of klein, willen aanraden om ook een schriftelijke bijdrage te leveren. Maar goed, dat terzijde.

De tweede vraag. Ik heb heel goed zitten luisteren naar het betoog, maar mij is nog niet duidelijk of u deze wijziging van de wet nou wel of niet gaat steunen. Er zijn wel heel veel kritiekpunten. Heel veel positiviteit wordt uitgestraald richting de verhuurders, maar ik heb relatief weinig gehoord over de huurders. En toen dacht ik: gaat JA21 deze wetswijziging nou wel of niet steunen?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Dan stel ik mijn collega graag gerust. Wij zullen deze wetswijziging wél steunen. Wij zien namelijk ook dat er veel huurders zijn die door het ijs zakken. Het is al door veel collega's genoemd. Er zijn überhaupt heel veel Nederlanders die niet rondkomen, hun huur niet kunnen betalen, hun hypotheek niet kunnen betalen, hun boodschappen niet kunnen betalen. Wij zien ook in dat zeker in deze tijd een tegemoetkoming nodig is. Wij vinden het wel pleisters plakken. Daarom wilde ik wat dat betreft ook een punt maken. Deze wet ligt hier nu. Die is noodzakelijk. Dat snappen wij, maar verlies niet uit het oog dat er ondertussen ook een groter probleem is en dat, als we alleen dit doen en dat grotere probleem laten bestaan, we over een jaar of over twee jaar dan exact hetzelfde debat kunnen gaan hebben. En het geld raakt wel een keer op.

De **voorzitter**:
Dank u wel. O, er is nog een interruptie van de heer Boulakjar van D66.

De heer **Boulakjar** (D66):
Een hele brede bijdrage van mevrouw, doctor, Pouw-Verweij.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Dank u wel.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ik was een beetje verward, want ik hoorde kritiek op het neoliberalisme en tegelijkertijd ook van gefronste wenkbrauwen bij regulering van de huren. Dus de huurprijsregulering, een stap voorwaarts van de overheid. Hoe wilt u dat vertalen? Ik ben enigszins verward.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Mijn opmerking over het neoliberalisme was een ironische opmerking, omdat ik vrij regelmatig uit de linkse partijen de kritiek hoor dat het probleem van dit moment met de woningmarkt de neoliberale politiek van de afgelopen tien jaar is, dus dat daardoor de problemen ontstaan zouden zijn. Daarop zeg ik dat dat juist niets met een liberale woningmarkt heeft te maken. Er is juist geen liberale woningmarkt. Er is op dit moment überhaupt geen functionerende marktwerking. We hebben een totaal vastgelopen woningmarkt. Daar is juist geen sprake van marktwerking, en we moeten die marktwerking juist weer op gang brengen. Dat is waar wij naartoe willen: het opheffen van al die obstakels. Dus het was een ironische zinsnede.

De heer **Boulakjar** (D66):
Dank voor deze verduidelijking.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Het is wel jammer, want als je een grapje uit moet leggen, is het eigenlijk nooit meer leuk. De volgende keer zal ik het anders formuleren, haha.

De heer **Boulakjar** (D66):
Excuses, doctor. Ik hoorde vooral veel kritiek op het huidige volkshuisvestingsbeleid, ook dat van deze minister, dus indirect ook op mij. Wat zou er volgens JA21 nog beter moeten? Heeft u voorstellen ingediend de afgelopen tijd? Zijn er landen waar we een voorbeeld aan kunnen nemen op het gebied van goed volkshuisvestingsbeleid?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):
Wij hebben vrij recent onze eigen woonvisie gepresenteerd. Ik ben op dit moment bezig met mijn team om dat om te schrijven naar een nota. Die wil ik heel graag indienen, en dan kunnen we het er met z'n allen over hebben. Dus op dat moment kunnen we daar verder over in debat treden. Dat heeft heel veel facetten, maar het belangrijkste thema dat ik ook hierin probeer aan te stippen, is dat wij denken dat er meer obstakels weggenomen moeten worden. En in

plaats van een striktere regulering zou er sprake moeten zijn van het meer vrijlaten van de markt, waardoor die markt weer kan werken en er meer aanbod komt, wat vraag en aanbod meer met elkaar in balans trekt en waardoor de prijzen vanzelf kunnen dalen, en wij op kunnen houden met telkens bijregulering om de prijzen te drukken et cetera, et cetera.

De voorzitter:

Wordt dus vervolgd met uw initiatiefnota.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Zeker.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het eind gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer. De minister heeft aangegeven ongeveer twintig minuten nodig te hebben om zich voor te bereiden. Ik schors de vergadering tot circa 21.40 uur.

De vergadering wordt van 21.22 uur tot 21.46 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor zijn eerste termijn.



Minister **De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Dank ook voor de vragen die gesteld zijn. Ik wil die vragen in een aantal blokken indelen. Ik begin met de vragen over waarom dit niet ook geldt voor de particuliere verhuurders. Dat is de meeste principiële vraag. Dan allerlei hele praktische vragen, de hoe-danvragen. Dat is blok 2. Dan de vragen die gerelateerd zijn aan de impact voor de corporaties en de nationale prestatieafspraken. Dat is blok 3. Dan is er nog een blok met overige vragen. Dat is het vierde blok. Tot slot wil ik de amendementen doen. Die wil ik gewoon maar eventjes van een advies voorzien. Dat doe ik dan gelijk in de eerste termijn. Dan kan dat wellicht worden betrokken bij de tweede termijn.

Voorzitter. Ten eerste is het voorliggende voorstel echt een novum. Het is door verschillende partijen genoemd. Zo'n gerichte huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens is hard nodig voor die mensen met de laagste inkomens, maar het is wel voor het eerst dat we het doen. Er is het een en ander uitgewisseld over de vraag of dit een bestelling was vanuit het coalitieakkoord. Het is iets anders dan een bestelling uit het coalitieakkoord. In datzelfde coalitieakkoord — het zij geloofd en geprezen, natuurlijk — stond namelijk een generieke huurbevriezing. Ik heb gemeend in overleg met de woningcorporaties te zeggen: nee, daar zouden we een veel gerichtere huurverlaging van moeten maken voor de groep die dat eigenlijk het hardst nodig heeft. De corporaties waren daar ook zeer toe bereid. Daarom komt alle lof voor dit wetsvoorstel juist de corporaties toe, want die hebben gezegd: wij willen dat graag; wij willen dat graag gericht op de mensen met de laagste inkomens. Zij wilden dat dus ook een jaar eerder dan eigenlijk afgesproken. De corporaties hebben zelf gezegd:

laat ons dat nou een jaar eerder doorvoeren, want wij vinden dat we er ook zijn voor de betaalbaarheid van de huren voor onze huurders. Dat siert hen zeer. Dat maakt dat we met dit wetsvoorstel inderdaad de huren van 600.000 huurders kunnen verlagen naar gemiddeld €575 per maand. Dat kan dus veel meer zijn, maar het kan ook minder zijn. Gemiddeld genomen betekent dat een brutohuurverlaging van €57. Ik kom zo nog terug op hoe dat netto zit. Dat is volgens mij voor juist deze huurders, juist in deze tijd, heel belangrijk nieuws. Dat hebben velen van u al gezegd.

Dan ga ik gelijk door naar het eerste blok. Er speelt namelijk wel één element bij dit wetsvoorstel waarvan je zegt: eigenlijk had je dat liever anders gewild. Dat hebben een aantal leden van uw Kamer gezegd. Dat snap ik ook. Daarbij werd Jan de Koning geciteerd: "Als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan." Dat is een mooi citaat. Juf Ank werd ook geciteerd. Ik vind het toch ook altijd mooi als juf Ank wordt geciteerd. Ik zou het eigenlijk bij Willem Elsschot willen houden, namelijk: "Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren." Dat zijn er hier nogal wat. Nou ging dat wel over het omleggen van zijn vrouw; althans, de gedachte daarover. Dat heeft Lodewijk Asscher hier een keer helemaal uit zijn hoofd staan reciteren. Dat kan ik niet. Uit het hoofd reciteren is echt een PvdA-traditie aan het worden, dus ik reken erop dat Henk Nijboer zo meteen opstaat en ons even de rest van het gedicht cadeau doet. Ik houd het even bij deze ene frase.

Ik wil dat toch even in alle ernst toelichten. Waar het gaat over huurders met lage inkomens moeten ze natuurlijk eigenlijk allemaal geholpen worden. Dat zou je eigenlijk het allerliefste doen. We hebben daar echt naar gezocht. Ik heb uw vragen ook zo gehoord: "Is het nou echt aan alle kanten bekeken? Kan het nou eigenlijk echt niet? Is het nou echt alleen dat eigendomsrecht dat ons hier in de weg zit of is het alleen een praktisch bezwaar bij de Belastingdienst waarvoor we ook een oplossing zouden kunnen bedenken?" Daarom wil ik toch even de tijd nemen om goed door te lopen waarom het echt niet kan. Dat vraagt de Raad van State ook van ons in het advies. Allereerst: wat is de oorsprong, wat is de logica dat we deze afslag hebben genomen? Dat zit 'm in de prestatieafspraken. We hebben met de corporaties prestatieafspraken. Die hebben te maken met de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarom konden we deze afspraken ook maken. We hebben nog veel meer afspraken gemaakt met de corporaties, maar deze was belangrijk in het kader van de betaalbaarheid: een gerichte huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens. Waarom is deze wet dan nodig? Je had toch ook gewoon de huren kunnen verlagen op grond van die afspraken? Die wet is nodig om een grondslag te bieden voor de uitwisseling van inkomensgegevens. Je kunt niet zomaar inkomensgegevens uitwisselen; daar moet een grondslag voor zijn en daarom is deze wet nodig. Dat maakt dat we de corporaties geen aparte vergoeding of iets dergelijks bieden om deze geste te maken naar de huurders met lage inkomens. Dat doen ze gewoon zelf, uit eigen middelen. We hebben gelijktijdig natuurlijk wel de verhuurderheffing weggenomen, dus daarom kunnen de corporaties dit doen zonder in te teren op hun investeringsvolume. Vervolgens is er een wettelijke grondslag nodig voor de gegevensuitwisseling. Dat is dus de afslag. Dat is waarom we gericht kiezen voor deze corporaties.

Het tweede is: wat nou als je in deze wet gewoon zou zeggen dat de particuliere verhuurders dat ook moeten doen, zonder meer? Met "zonder meer" bedoel ik: zonder dat daar een vergoeding of wat dan ook tegenover staat. In dat geval zou je de wet gewoon verbreden — een aantal amendementen zien daar ook op — naar de particuliere verhuurders. Is dat dan te zien als een inbreuk op het eigendomsrecht? Ja, dat is wel echt te zien als een inbreuk op het eigendomsrecht als daar geen vergoeding tegenover staat. Die inbreuk op het eigendomsrecht wordt overigens nogal gemakkelijk, laat ik zeggen, in de mond genomen door menigeen die zich in deze wereld ophoudt. Maar in dit geval zou dat ook wel echt zo worden beoordeeld. Dat is de stellige overtuiging van onze juristen.

Dat is ook wel logisch, omdat het echt zou gaan over een verplichting om huren te verlagen. Dat gaat dus niet zozeer om een toekomstig rendement waarop afgedongen wordt, maar echt om een huidige inkomstenbron die wordt verlaagd. Dat is een inbreuk op het eigendomsrecht. Het is natuurlijk niet zo dat die inbreuk niet zou zijn op te heffen. Daarmee is de inbreuk op het eigendomsrecht op zich niet de reden om het niet te doen. Het is wel zo dat er dan een vergoeding tegenover moet staan, en die vergoeding is niet gedekt. Maar dat is een oplosbaar vraagstuk. Als het gaat om de financiële dekking daarvan, dan zou dat een oplosbaar vraagstuk zijn.

Wat veel moeilijker en naar onze overtuiging eigenlijk niet oplosbaar is, is hoe je dat zou moeten uitvoeren. Dan zal er een vergoeding naar de verhuurders moeten gaan, maar dat wordt al vrij snel gezien als staatssteun, op het moment dat je een vergoeding geeft aan die verhuurders. Daarnaast is er op dit moment natuurlijk geen betalingsrelatie tussen het departement en particuliere verhuurders. Mag ik het even afronden?

De voorzitter:

Ik wil dat de minister eerst even de vragen uit dit blok afmaakt, meneer Klaver.

Minister De Jonge:

Er is geen betalingsrelatie tussen een departement, het ministerie van Financiën, en particuliere verhuurders. Dat is natuurlijk anders bij de corporaties. Daar hoeft geen sprake te zijn van een betalingsrelatie, want daar schaf je de verhuurderheffing af, dus dat is de financiële vergoeding. Maar dat kan bij de particuliere verhuurders voor het grootste gedeelte niet. Je kunt dus niet zomaar eventjes geld overmaken aan die particuliere verhuurders. Het zou echt een hele nieuwe uitvoeringsorganisatie vergen om dat alleen al mogelijk te maken.

Het derde punt is de gegevensuitwisseling. Hoe zou de Belastingdienst dit überhaupt moeten doen? Dat maakt het wel echt zo complex dat we hebben gezegd: dat moeten we niet doen. De gegevensuitwisseling tussen de corporaties en de Belastingdienst gaat nu namelijk geautomatiseerd. Dat kan omdat het 280 corporaties zijn. Dat kan veel moeilijker als het gaat om 13.000 verhuurders, van wie we niet eens een bestand hebben en van wie we dus niet weten of zij inderdaad particuliere verhuurder zijn. Kortom, je kunt niet zomaar even een gegevensuitwisseling tussen deze groep van 13.000 en de Belastingdienst tot stand brengen om die inkomensgegevens te delen. De optelsom van een

aantal problemen maakt dus dat ik tot de overtuiging ben gekomen dat het echt niet doenlijk is om dit te regelen.

Dat maakt dat je begint aan de kant van ... Je zou dit niet zonder een vergoeding aan particuliere verhuurders kunnen vragen. Dit gaat verder dan de huurbevriezing van een aantal jaren geleden. Dit zou echt een verlaging zijn en dat kan niet zonder dat daar een vergoeding tegenover staat. Dan zou het "eventjes regelen bij de particuliere verhuurders" zijn. Die vergoeding zelf kun je niet bij de particuliere verhuurders krijgen, omdat er geen betalingsrelatie is. Qua inkomensgegevens kun je geen gegevensdeling tot stand brengen met een hele grote groep waar je geen kennis van hebt, want je weet niet wie die 13.000 verhuurders zijn. Die optelsom maakt dat we hebben gezegd: dit moeten we de Belastingdienst niet aandoen. Ik zou ook echt niet weten hoe je dit uitvoeringstechnisch zou moeten inregelen.

De voorzitter:

Heeft u alle vragen beantwoord?

Minister De Jonge:

Ja, wel in dit blok.

De voorzitter:

Dan ga ik naar de heer Klaver van GroenLinks.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik zal een korte vraag stellen. De minister zegt dat dit een inbreuk op het eigendomsrecht is en dat er daarom een vergoeding tegenover staat. Kan hij daar een onderbouwing van geven? Het ging er al even over: volgens mij probeert de minister ook af te studeren op het eigendomsrecht. Ik ben ook bezig met mijn scriptie, maar het wil nog niet echt vlotten. Het is een vrij fundamenteel debat, dat nog heel vaak terug zal komen op het gebied van wonen. Ik zou het goed vinden als het wat meer in detail met de Kamer gedeeld kan worden: op welke jurisprudentie baseert de minister zich hiervoor? Ik wil graag aannemen wat de minister zegt, maar ik wil het ook begrijpen, en dat doe ik nu niet.

Minister De Jonge:

Het is sowieso terecht dat het vraagstuk van het eigendomsrecht op tal van fronten terugkomt. Het komt heel sterk terug bij de regulering van de middenhuur. We kunnen er nog het hele jaar van genieten om dat gesprek met elkaar te voeren, maar u kunt ook iedere dag opnieuw genieten van de krant, met name van de krant van wakker Nederland, omdat daarin iedere ochtend een particuliere verhuurder die meent dat hiermee een al te grote inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt, de ruimte krijgt om toe te lichten waarom hij denkt dat dat een al te grote inbreuk is. Dat speelt daar ook. Dat is niet onwaar, alleen: je probeert naar een gerechtvaardigde inbreuk te gaan.

De voorzitter:

Maar de heer Klaver vraagt of de onderbouwing daarvan naar de Kamer kan worden gestuurd.

Minister **De Jonge**:

Volgens mij vroeg hij om de onderbouwing, nog niet eens of die gestuurd kon worden.

De **voorzitter**:

Ja toch, of die gestuurd kon worden, meneer Klaver?

Minister **De Jonge**:

Ja, precies. De drietrapstoets zoals de heer Klaver die zelf in zijn termijn noemde, is exact de toets zoals wij die doen en zoals die ook te doen gebruikelijk is, waarbij wij kijken naar: is iets daadwerkelijk een inbreuk op het eigendomsrecht?

Allereerst: is de maatregel voorzien bij wet? Daaraan wordt voldaan door een wettelijke verandering. Aan "voorzienbaar" zou je niet voldoen op het moment dat je hem nu zou amenderen. Voorzienbaar is die dan niet, omdat die dan heel schielijk wordt geïntroduceerd. Dat geldt dus niet voor de corporatiesector, omdat ik daar een prestatieafpraak mee heb. Het zou wel gelden voor de particuliere sector. De eerste aarzeling die je daarbij zou moeten hebben, is: is dit een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht? Dat is één.

Twee is: dient de maatregel een algemeen belang? In het algemeen denk ik dat wij op zijn minst tot de politieke beoordeling kunnen komen dat zoiets wel een algemeen belang dient — dat zal, denk ik, door een rechter wel gevolgd worden — tenzij je als particuliere verhuurder zou onderbouwen dat, omdat je er geen vergoeding tegenover stelt, het investeringsvolume in verduurzaming of in nieuwbouw wordt ondermijnd, waarmee dus ook het algemeen belang weer wordt ondermijnd. Dat is "to be debated", maar ik denk dat we dat debat zouden kunnen slechten.

Het derde punt is de proportionaliteitstoets. Met name de fair balance is relevant. Daarbij moet er een belangenafweging worden gemaakt: is er een fair balance tussen het belang van de verhuurder bij het handhaven van een legitiem overeengekomen huurprijs en het belang dat met de maatregel wordt gediend, namelijk het belang van de huurder? In dit geval is naar onze overtuiging de inbreuk op het eigendomsrecht groter dan bijvoorbeeld bij de maximering van de huurverhoging voor de vrije sector. Daarbij ging het over toekomstige inkomsten, die ook nog steeds mochten stijgen, zij het niet meer zo hoog als aanvankelijk. Dat was de wet-Nijboer. In dit geval gaat het over een verlaging van een op juridisch juiste manier overeengekomen huurprijs. Dat is een grote inbreuk op het eigendomsrecht, want verhuurders konden uitgaan van deze inkomsten. Er is een grote kans dat verhuurders verlies gaan lijden. Als zij met dat in de hand naar een rechter zouden stappen, zou een rechter vrij snel deze bepaling als onverbindend kunnen verklaren. Dat maakt dat je daarmee die bepaling als geheel op de tocht zet. Naar de mening van het kabinet is in deze gevallen de proportionaliteit van de maatregel alleen te verzekeren met compensatie.

Dan kom je bij het tweede bezwaar. Als je die compensatie probeert uit te keren ...

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Voorzitter ...

Minister **De Jonge**:

... nog los van de dekking, dan lukt dat eigenlijk technisch niet, omdat er geen mogelijkheid is om te compenseren.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik wil de minister niet in de rede vallen, maar het is heel veel bij elkaar. Anders gaan we weer naar een ander aspect. Ik heb het even over de voorzienbaarheid. Ik ga nu zeggen waar mijn eigen amendement het zwakste is. Dat is op het punt van de invoeringstermijn.

Minister **De Jonge**:

Ja.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Die zal je een jaar later of misschien wel twee jaar later moeten stellen, om aan dat punt te voldoen. Daar kom je met elkaar uit. Dus ook die voorzienbaarheid is niet het probleem. Het gaat inderdaad over het laatste punt: de proportionaliteit en de weging. Hetzelfde speelt straks bij de regulering van de middenhuur. Daarbij is er een titel om in te grijpen, zoals de minister ook heeft aangegeven, omdat het op basis van objectieveerbare redenen is. Aangezien dit wel gaat gelden voor 500.000 woningen in hetzelfde segment, is er volgens mij ook een argumentatie op te bouwen waardoor het voor de overige 100.000 woningen ook zou moeten tellen.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat we de onderbouwing van waarom de wijze waarop we de regulering van middenhuur vormgeven in overeenstemming is met het beginsel van het eigendomsrecht, het beste bij het wetsvoorstel kunnen geven. Het is zonder meer waar dat je ook bij dat wetsvoorstel heel goed zult moeten onderbouwen waarom je doet wat je doet. Niet iedere afslag die je eigenlijk zou willen nemen, bijvoorbeeld om politieke redenen, zal uiteindelijk daadwerkelijk gerechtvaardigd blijken te zijn op grond van het EVRM. Dat is even een apart dispuut, denk ik, dat we tegen die tijd zullen moeten hebben.

De **voorzitter**:

Dank.

Minister **De Jonge**:

Het element dat u noemt, is oplosbaar. Het zou bijvoorbeeld ook door een latere invoeringstermijn oplosbaar kunnen zijn. Wat niet goed oplosbaar is, is juist dat derde element, namelijk de fair balance. Wij taxeren dat als een al te grote inbreuk op het eigendomsrecht, die compensatie vereist als je hem zou willen doen. Die compensatie is juist niet te betalen. Dat is het punt.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Kunt u de Kamer nader informeren over dit precieze punt? Ik wil begrijpen waarom u dat zo taxeert. Het argument dat de minister geeft, is dat er minder inkomsten binnenkomen. Ik zet daartegenover dat dit bij het andere wetsvoorstel ook het geval is. Als er een objectieerbare reden is, kan dat in mijn ogen. Zou de minister de Kamer nader kunnen informeren op specifiek dat punt, zodat ik kan begrijpen waarom hij dat zegt?

Minister **De Jonge**:

Ik kan dat nu ook wel doen, hoor.

De **voorzitter**:

U kunt het nu doen, maar de vraag is of u de Kamer er schriftelijk over kan informeren, zodat er iets meer tijd genomen kan worden om de informatie tot ons te nemen.

Minister **De Jonge**:

We hebben nu toch een debat over een wet? Volgens mij is het prima om het antwoord nu te geven, toch? Als u daar later nog verder op zou willen afstuderen, kan dat altijd nog.

De **voorzitter**:

Waarom wilt u het niet schriftelijk naar de Kamer sturen?

Minister **De Jonge**:

Omdat ik de vraag gewoon nu gelijk kan beantwoorden. Dat scheelt tijd. Onze mensen hebben genoeg werk te doen. Nog meer brieven schrijven is niet per se ...

De **voorzitter**:

Dan stel ik voor dat u het toelicht, maar als de heer Klaver daarna nog zegt dat hij het tot zich wil nemen, wat ik wel verwacht, is het verzoek weer om dat schriftelijk te doen. Gaat u verder met de toelichting.

Minister **De Jonge**:

Oké. De heer Klaver maakt een vergelijking met de middenhuur. Ook bij het reguleren van de middenhuur gaat het uiteindelijk over een wet die bepaalt dat je minder inkomsten kunt krijgen. Ook bij de introductie daarvan geldt dat je dat niet doet voor bestaande huurcontracten, maar voor nieuwe huurcontracten die je aangaat. Dit wordt dus gedaan op basis van een wet. Daarmee is het in toenemende mate voorzienbaar. Er wordt dus beter aan het voorzienbaarheids-criterium voldaan. Het tweede element is dat je daarmee pas bij een nieuw te sluiten huurcontract lagere inkomsten krijgt. Dan heb je ook nog de afweging op een andere manier, bijvoorbeeld om te zeggen: "Ik ga helemaal niet meer verhuren. Ik ga het verkopen of ik ga op een andere manier in mijn inkomsten voorzien." Dat is in mindere mate een inbreuk op het eigendomsrecht dan een directe huurverlaging die direct ingaat en op een huurovereenkomst ingrijpt die een bestaande huurovereenkomst is.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het mag natuurlijk ook staande dit debat, maar ik wilde kijken of we het een beetje beperkt kunnen houden. Ik kan volgen wat de minister zegt en er is best nog iets voor te zeggen. Op basis van welke jurisprudentie komt het ministerie tot dit oordeel? De minister mag mij dit ook nu vertellen. Zoals ik dit criterium lees, kun je wel degelijk ingrijpen op de bestaande contracten, mits het objectiebaar is op basis waarvan je dat doet. Als je de voorzienbaarheid erin hebt zitten, hebben we een objectiebaar criterium, namelijk de inkomensgrenzen waarover we hebben gezegd dat het een algemeen belang is dat deze mensen minder huur betalen, en daarom gaan we over tot die huurverlaging. Ik kom daarmee tot een andere redenering dan het ministerie. Ik vraag wat de verdere juridische onderbouwing van het ministerie is om daartoe te komen. Ligt daar Europeesrechtelijke jurisprudentie onder? Ik wil het heel precies snappen. Als de minister mij dat nu kan geven, is het ook goed. Zo niet, dan is mijn voorstel dat het alsnog naar de Kamer wordt gestuurd.

Minister **De Jonge**:

Ik zal u toesturen wat wij op dit punt hebben, maar ik wil benadrukken dat het iedere keer opnieuw een contextuele beoordeling is. Dat zat ook in uw eigen bijdrage. Het is geen wiskunde of zo. Straks bij de regulering van de middenhuur zit bijvoorbeeld ook het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel. Dit grijpt ook in op bestaande contracten. De overgangperiode daarvan wil je natuurlijk zo kort mogelijk houden, maar het zou best eens kunnen zijn dat als je die te kort maakt, namelijk nul jaar, je op dat moment inderdaad een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht maakt. Als politiek kun je dan nog steeds besluiten om het toch te doen. Stel dat ik iets anders voorstel en dat u dat zou amenderen en voor nul jaar overgangrecht zou kiezen op dat moment. Dan zou het best eens zo kunnen zijn dat een rechter zegt: "Nou, ik beoordeel dat toch anders. Ik zie dat toch als een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht en ik verklaar dit als niet-verbindend." Daar zullen wij ook in deze politieke context rekening mee moeten houden, want de wetten die wij maken, zullen uiteindelijk ook door een rechter getoetst kunnen worden, bijvoorbeeld aan het EVRM. Dat kan een Nederlandse rechter doen, maar het kan uiteindelijk zelfs doorgaan naar het Europees Hof. Er is altijd een contextuele beoordeling. Ja, als we dat goed beargumenteren bij de wetsbehandeling, kunnen we een heel eind komen met de uitleg van het eigendomsrecht, maar een rechter zal dat uiteindelijk altijd toetsen. Eigenlijk moet je daar in je politieke besluitvorming al rekening mee houden, omdat je anders het risico loopt dat de bepaling onverbindend wordt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Afrondend, meneer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ja, afrondend op dit punt. Volgens mij geeft de minister hier aan dat voorzienbaarheid een van de allerbelangrijkste elementen is in de vergelijking met het andere wetsvoorstel. Dat geef ik direct toe. Dat is een zwakte in mijn eigen voorstel. Willen we dat goedmaken, dan moet je dat aanpassen. Maar het gaat over het vierde aspect, over de weging en de proportionaliteit. Ik vind het fijn dat de minister heeft

toegezegd om daarop terug te komen, omdat ik echt denk dat het van belang is dat de Kamer hier heel zorgvuldig en precies tot in detail induikt: wat kan er wel en wat kan er niet? Ik vind — dat is mijn politieke opvatting — dat we die ruimte maximaal moeten oprekken.

Minister De Jonge:

Eén zin nog, in de vergelijking, want anders blijft dat hangen. Ook die fair balance is juist heel erg van belang. In dit geval slaat die fair balance wat ons betreft door naar: ja, dat zou een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht zijn. In dat andere geval speelt dat niet, vind ik, omdat het woningwaarderingssysteem ook nu al geldt voor de grootste groep waar het straks dwingend voor wordt. De enige reden waarom er nu huren worden gevraagd boven dat woningwaarderingssysteem, is omdat de verhuurder dat gewoon doet en de huurder kennelijk niet op tijd naar de Huurcommissie is gestapt. Ja, dan had de verhuurder kunnen weten dat eigenlijk van hem verwacht werd dat hij gewoon binnen het woningwaarderingssysteem zou opereren. Kortom, ik vind dat de fair balance daar op een andere manier uitgelegd kan worden en tot een ander beoordelingsresultaat kan leiden. Anyway, we komen erop terug bij de beoordeling van dat wetsvoorstel. Ik zal de juridische weging nader op papier zetten.

De voorzitter:

Mevrouw Pouw-Verweij van JA21 heeft zich afgemeld voor het debat vanwege een privézaak. Dan weet u dat. Mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dit is een interessant juridisch debat, maar ook een puur ideologisch debat, een ideologisch debat over eigendomsrecht versus zekerheid en het onrecht dat voor huurders ontstaat. Ik zou de minister willen vragen om op mijn voorbeeld in te gaan van een vorig kabinet dat de wereld rondreisde om onze sociale huurwoningen te verkopen. Diezelfde huurder die eerst huurde bij zo'n corporatie en recht zou hebben op die huurverlaging, heeft dat nu niet meer door de acties van uw voorgangers. Wat zegt het kabinet tegen die mensen?

Minister De Jonge:

Dit is een evaluatie van wat er in de vorige kabinetsperiodes is gedaan. U kent overigens mijn opvattingen over de noodzaak om de volkshuisvesting daadwerkelijk weer tot een rijkszaak te maken en om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Ik denk dat we op dat punt misschien wel meer op dezelfde bladzijde zitten dan destijds het kabinet en de SP-fractie. Maar in de evaluatie van destijds is het wel een beetje te kort door de bocht om het op deze manier neer te zetten. Dat we buitenlandse beleggers nodig hebben, ook voor de Nederlandse woningbouw, is nog steeds aan de orde. We hebben de komende periode ongelofelijk veel woningen te bouwen. Als je wilt zorgen dat die woningen gebouwd worden, heb je beleggers nodig. Laten we nou niet doen alsof we het zonder beleggers kunnen doen. Dat is één ding.

Het tweede is de verkoop van sociale huur. U kent de keuzes van dit kabinet. Wij zijn juist voor meer sociale huur. Tege-

lijkertijd zal het af en toe voorkomen dat er sociale huurwoningen worden verkocht. Dat is niet per se problematisch, als maar niet de totale voorraad te klein wordt en kleiner wordt dan je eigenlijk nodig hebt. Daar zit het onrechtvaardige in dit wetsvoorstel — daar voel ik erg in mee — namelijk dat een deel van de mensen die in de particuliere sociale huur zitten, misschien wel liever een corporatiewoning hadden gehad, maar dat die niet beschikbaar was. Sterker nog, er is zelfs een groep die een corporatiewoning hadden, maar die verkocht is aan een particuliere verhuurder.

Dat laat onverlet dat al die praktische bezwaren en al die wetten die in de weg staan van het op een andere manier regelen dan ik heb gedaan in dit wetsvoorstel, nog steeds gelden. Ik snap dat het oneerlijk voelt, maar om dat enkele feit kan ik niet al die praktische bezwaren en wetten die er ook zijn, wegpoetsen. In ons vak is dat soms even niet anders. Dan citeer ik Henk Nijboer en met hem Jan de Koning, namelijk "als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan". Beter 600.000 van de 700.000 huurders in deze inkomenscategorie helpen dan alle 700.000 niet. Dat is de overweging die wij uiteindelijk hebben gemaakt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Kijk, ik snap dat deze minister zegt: in de evaluatie hebben we daar spijt van en in de evaluatie is dat niet goed geweest. Mijn partij is daar vrij consequent in geweest en heeft gezegd: doe dat niet. Er is natuurlijk continu ook tegen die huurders gezegd "het maakt weinig uit; je bent zeker van je rechten", maar dat blijkt nu niet zo te zijn. Als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan. Zou deze minister ook de omgekeerde minister Stef Blok kunnen zijn en zeggen: wij gaan die woningen voor een deel weer terugkopen, zodat we die mensen kunnen steunen, nu we zien dat de crisis in de bescherming van huurders groter wordt? Wat zou het kabinet daarvan vinden?

Minister De Jonge:

Dat is niet onmogelijk, maar stel dat je als corporatie daar je investeringsvolume aan op zou maken, dan leidt dat uiteindelijk qua saldo van betaalbare woningen niet tot meer sociale huurwoningen, terwijl ik denk dat mevrouw Beckerman met mij van mening is dat dat wel nodig zou zijn. Ik heb veel liever dat corporaties het investeringsvolume dat ze nu hebben door de afschaffing van de verhuurderheffing opmaken aan nieuwbouw; daar is zo'n 60 miljard mee gemoeid. Of dat ze het opmaken aan verduurzaming, wat leidt tot een lagere energierekening; daar is zo'n 40 miljard mee gemoeid. Dat ze het opmaken aan betaalbaarheid; daar is zo'n 10 miljard mee gemoeid. Dat zijn nogal wat bedragen. Ik zou denken dat de keuzes die we daarop hebben gemaakt in de nationale prestatieafspraken uiteindelijk de huurder in brede zin — de huurder van vandaag, de huurder van morgen — het meest ten goede komen.

De voorzitter:

Tot slot op dit punt, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan moet de minister dus toch toegeven dat er een oplossing is en dat we een voorstel doen dat kan! Dan komt enkel het financiële argument. Ik hoef er niet op te wijzen dat wij ook vrij consequent tegen de verhuurderheffing zijn geweest. Maar een financiële vraag is geen "of het een, of het ander"-vraag. We kunnen ook kijken hoe we beide mogelijk kunnen maken. Als de minister zegt "dit is in het belang van de huurders maar het is ook in het belang van ons als samenleving", dan zou hij toch kunnen kijken naar die mogelijkheid? Zeker aangezien wij weten dat er juist in die sector nog heel veel woningen zijn met slechtere labels.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat u toch te gemakkelijk de conclusie trekt dat dit slechts een financieel issue zou zijn, overigens geen onaanzienlijk financieel issue. Hoeveel particuliere huurders heb je? In deze inkomenscategorie alleen al 100.000, maar hoeveel particuliere huurwoningen heb je in het sociale segment? Misschien een half miljoen, denk ik, keer pak 'm beet een gemiddelde prijs van €250.000 per woning. Als iemand even mee zou willen rekenen: dat is een astronomisch bedrag. Er is nergens op de begroting een plekje te vinden waar je zo'n bedrag vandaan zou kunnen halen, en al helemaal niet uit de begroting van de corporaties, want die hebben andere dingen te doen. Die hebben nieuwe woningen te bouwen om echt woningen toe te voegen. Nog even los van of die particuliere verhuurders dan wel zouden willen verkopen. Het is toch hun bezit. Het is dus niet zo dat je dat eventjes zou kunnen regelen. Dat is niet waar. Als een corporatie zou zeggen "ik wil mijn bezit uitbreiden", maar ze zien straks, om welke reden dan ook, dat er particuliere huurwoningen op de markt komen omdat verhuurders verkopen, dan zeg ik: natuurlijk, dat is ook een mogelijkheid om je bezit te verruimen. Maar ik heb nog veel liever dat ze hun geld opmaken aan nieuwbouw, want dan krijgen we echt meer woningen. Het allerbelangrijkste vraagstuk dat we op dit moment hebben, is een gebrek aan woningen überhaupt en dat zou je als eerste moeten willen oplossen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kom even terug op het interessante debat tussen de heer Klaver en de minister voor VRO over de fair balance en die inbreuk op het eigendomsrecht, en wanneer het wel of niet proportioneel is. De minister legt een interessante link door te zeggen "ik denk dat het hier uiteindelijk niet proportioneel is", zoals het in onze afweging ook bij de huurregulering alleen kan gelden voor nieuwe contracten en niet voor bestaande. De minister gaat dat nader toelichten. Kan hij dan meerdere casussen meenemen als hij dat stuk aan de Kamer doet toekomen?

Mijn tweede vraag is of het een afweging is die je iedere keer weer opnieuw maakt, dus een voor een. Of is het, omdat we voornemens zijn om een aantal ingrepen te doen als het gaat om particuliere verhuurders, ook een soort optelsom? Is het op een gegeven moment nog net proportioneel, maar omdat we ook de huren gaan reguleren, misschien in zijn totaliteit niet meer proportioneel?

Minister **De Jonge**:

Je maakt de afweging echt per wetsvoorstel, maar wel contextueel. Dat heb ik zojuist toegelicht. Je kunt daar uiteindelijk ook een verkeerde afweging in maken. Dat hebben we natuurlijk gezien in de uitspraak over de spaarders. Dat bleek uiteindelijk toch een te grote inbreuk op het eigendomsrecht te zijn. Dan kan een rechter een wet toch als niet-verbindend verklaren. Het is dus niet zo dat je zo'n inbreuk op het eigendomsrecht politiek helemaal kan wegredeneren. Zo werkt het niet. Je zult het sowieso moeten onderbouwen. Dat zegt de Raad van State ook altijd bij dit type wetsvoorstellen. U heeft er wel gelijk in dat het uiteindelijk altijd contextueel zal worden beoordeeld. Als er dus een stapeling is van maatregelen die een bepaalde groep ondernemers treft, dan is het waarschijnlijker dat iets in die optelsom als een niet-proportionele inbreuk zal worden beoordeeld. Dat is waar.

Ik denk dat het heel goed is als ik het toelicht. Misschien is het toch het wijst als ik dat doe bij gelegenheid van het aan de Kamer doen toekomen van het wetsvoorstel over de regulering van de middenhuur, omdat we dit debat namelijk het hele jaar door nog gaan hebben. De heer Klaver zegt dat hij het eerder wil hebben. Ik ga kijken of ik het eerder kan doen, maar ik dacht dat de heer Grinwis vroeg of ik een vergelijking kon maken van de verschillende keuzes en afwegingen. De finale afweging ten aanzien van de vormgeving van dat wetsvoorstel voor de regulering van de middenhuur zullen we pas iets later maken, namelijk op het moment dat we de wet in consultatie doen.

De **voorzitter**:

De heer Klaver, over dit informatieverzoek.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik zou het juist eerder willen hebben, omdat ik het wat los wil trekken van die wet. Dit zal niet alleen daarvoor gelden. Dit is een bijna op zichzelf staand, heel belangrijk punt. Ik zou het dus graag ergens dit voorjaar hebben, omdat ik niet uitsluit dat ik hierover wellicht nog een apart debat zou willen hebben om dit goed te kunnen wegen en te zien en om er misschien ook andere bewindspersonen bij te betrekken, omdat dit veel verdergaat dan alleen wonen.

De **voorzitter**:

Kan dat in het voorjaar?

Minister **De Jonge**:

Tja, voorjaar. Het voorjaar loopt tot de zomer. Dan begint namelijk de zomer. Maar dat bedoelt u niet, denk ik. Ik denk dat u het in maart of april zou willen hebben. Ja. Voor het meireces vind ik prima. Ga ik doen.

De **voorzitter**:

Dank aan de minister.

Minister **De Jonge**:

Een klein stukje scriptie naar de mensen toe.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Over grondpolitiek is ook nog een boel te doen op dit onderwerp. Dat is nog wat breder.

Minister **De Jonge**:
Zeker. Daar gaan we het helemaal krijgen.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Het zint me maar niks, die wet en die praktische bezwaren, maar die zijn er wel. Ik heb de minister gevraagd of hij nog wat gaat doen met de verhuurders die wel de verhuurderheffing hebben gekregen, waar de woningcorporaties dus deze huurverlaging van betalen, en die nu eigenlijk niks hoeven. Is daar niet nog wat mee te doen?

Minister **De Jonge**:
Nee, want dan zou je een nog ingewikkelder onderscheid moeten maken tussen de grotere verhuurders, die voorheen verhuurderheffing ontvingen, en de rest. De rest is nog steeds verreweg de meeste. Het aantal grotere verhuurders die destijds verhuurderheffing betaalden, is echt veel kleiner. Dat zou een nog ingewikkelder onderscheid zijn. Daarmee kan ik dus ook niet zomaar een afspraak maken. Dan hou je eigenlijk dezelfde vraagstukken over.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik snap echt wel dat dat niet in deze wet geregeld kan worden, want dan wordt ergens mee begonnen waar de minister niet aan wil beginnen. Dat is natuurlijk wat anders dan dat je weet welke grote verhuurders ... Want het zijn de grotere, hè. Die hebben meerdere huizen en zijn redelijk bekend. Soms zijn het ook institutionele beleggers. Ze staan zichzelf ook voor op maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het is toch niet zo gek om daar een gesprek mee te voeren en afspraken mee te maken, zoals dat ook met woningcorporaties gedaan is, en te zeggen: "Weet je, die woningcorporaties hebben dat geld gekregen. Jullie hebben dezelfde huurders. We kunnen het niet wettelijk afdwingen, maar ik vraag jullie wel om dat te doen." We kunnen toch wel wat betekenen voor die huurders? Dat hoeft toch niet in de wet? Het is toch niet zo'n gekke gedachte om de huurders gelijk te behandelen?

Minister **De Jonge**:
U zegt eigenlijk: ga nou gewoon met ze in gesprek en vraag aan hen wat zij zouden kunnen doen voor hun huurders. Dat is eigenlijk wat u vraagt. Dat kan ik me eigenlijk wel voorstellen, maar ik ga het niet op me nemen om daar een wettelijke verplichting van te maken — dat zegt u ook niet — omdat er dan een hele ingewikkelde uitvoeringspraktijk ontstaat. Het tweede dat ik niet kan doen, is het uitwisselen van de inkomensgegevens. Daar is een wettelijke grondslag voor nodig, want anders is er sprake van een schending van het privacyrecht. Dan zou het er dus echt om gaan dat verhuurders gevraagd wordt: joh, wat zouden jullie nou voor jullie huurders kunnen betekenen, given the circumstances van de verhuurderheffing die jullie niet meer hoeven te betalen en waar de woningcorporaties dus hele mooie dingen voor doen? Dat vraagt u eigenlijk. Dat wil ik zeker doen.

De **voorzitter**:
Tot slot de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik ben weleens kritisch op verhuurders. Ik ben op hetzelfde congres geweest als de minister. Nou, toen was ik nog niet zo hoopvol over de moraal. Maar als ze zo'n goede, geweldige moraal hebben, ze de verhuurderheffing niet meer hoeven te betalen en dit een van de doelen daarvan is, dan vind ik het niet zo gek dat de minister daar wat druk op zet, dus het niet alleen maar vriendelijk verzoekt, zo van: probeer voor diezelfde groep ongeveer hetzelfde te doen. Ik snap best het punt rond gegevensuitwisseling, de Belastingdienst en privacy. Nou, ik zie de Autoriteit Persoonsgegevens al komen! Dat snap ik allemaal best. Maar er kan natuurlijk best wat voor gebeuren. Er zijn ook verhuurders — ik zeg dit tegen de verhuurders; hoor het mij zeggen — die dit best goed zouden willen doen, denk ik.

Minister **De Jonge**:
Ik ga dat gesprek aan, maar op voorhand doe ik geen uitspraken over hoever ik in dat gesprek zou kunnen komen. Maar ik snap uw vraag om dat gesprek met hen aan te gaan.

Het CDA vraagt: zou u nog eens willen studeren op het toch nog mogelijk maken? Als ik heel eerlijk ben, denk ik dat we al nogal wat hebben gestudeerd. We zijn daarbij tot de slotsom gekomen die ik zojuist heb toegelicht. Al zouden we het willen — als het had gekund, zouden we het gewild hebben, denk ik — dan staan er zo veel wetten en praktische bezwaren in de weg, dat ik eigenlijk niet zo goed zou weten hoe we het moeten doen. Als ik nu aan u zou toezeggen dat ik er nog even op ga studeren, dan vrees ik dat ik u toch valse hoop geef. Tegelijkertijd, als u of ikzelf toch nog een manier kan bedenken waarop het wel kan, dan ben ik op dat moment natuurlijk niet niet thuis. Ik vind echter dat ik te veel valse hoop opwek als ik nu zou zeggen: daar ga ik op studeren en daar kom ik op terug. Het is namelijk aan alle kanten al uitvoerig beklapt en betast.

De heer **Geurts** (CDA):
Gezien de discussie snap ik het antwoord van de minister op zichzelf wel. Alleen, we moeten ook kijken naar de geschiedenis van deze wet in de Eerste en de Tweede Kamer. Ik heb de afgelopen weken de Dienst Analyse en Onderzoek gevraagd naar het eigendomsrecht en naar dit punt. Daar was ik namelijk ook mee bezig. Ik vroeg: wat kunnen we doen met het verschil tussen particuliere huurders en woningcorporatiehuurders? Ik zou de minister indringend willen verzoeken of hij toch eens in de spelonken van het ministerie op zoek zou willen gaan naar oplossingen. Ik had het er met de heer Klaver al over dat we iets met de huurtoeslag zouden kunnen doen. Er zijn echter ook dingen gebeurd rondom schadeherstel in Groningen, waarbij particuliere huurders in een bepaalde vorm schade-loos gesteld zijn. In het verleden zijn er dus wel meerdere dingen gebeurd. Die zijn natuurlijk niet helemaal vergelijkbaar. Ik zou de minister toch indringend willen vragen — dat hoeft echt niet volgende week; dat hoeft echt niet voor de zomer — om hier nog eens met zijn medewerkers naar te kijken. Deze discussie komt in de Kamer namelijk steeds weer terug.

Minister De Jonge:

We moeten misschien niet al te somber worden. We doen namelijk al een behoorlijk aantal dingen. Allereerst, het inverteer-effect — dat is een lelijk woord, maar u begrijpt wat ik bedoel — op de huurtoeslag. Je moet lagere huren betalen, dus je hebt ook minder huurtoeslag nodig. Dat is een inverteer-effect. De huurtoeslag blijft niet op de plank liggen. Die gebruiken wij ter dekking van het verhogen van de huurtoeslag voor iedereen. Dat doen we voor mensen in de sociale huur, maar ook voor mensen in de particuliere huur. Die gaat €18 omhoog per maand. Die betalen we uit het inverteer-effect van de huurtoeslag. Die houden wij dus niet zelf; die geven we weer terug. Die geven wij aan iedereen terug, omdat dat wel kan. Dat is een eerste voorbeeld.

Dan een tweede voorbeeld. Toen we het debat over de verduurzaming hadden, was de kritiek van de heer De Groot, dacht ik, dat we wel de corporaties helpen, maar dat we de particuliere huur te weinig helpen. Daarbij normeren we wel. In 2030 mag je geen E-, F-, en G-woningen meer verhuuren, maar we helpen eigenlijk onvoldoende om er daadwerkelijk voor te zorgen dat de particuliere verhuurders ook in staat zijn om te verduurzamen. Daarom hebben we de subsidieregeling opengesteld.

Dan nog een ander voorbeeld. In de hele regulering van de middenhuur speelt ook een modernisering van het woningwaarderingssysteem. Het woningwaarderingssysteem heeft een enorme vergroening, met minpunten voor slechte labels en pluspunten voor goede labels. Daarmee los je dus iets op van de split incentive die verhuurders ervaren. De vruchten van een verduurzaamd huis worden dan geplukt door de huurder, die een lagere energierekening betaalt.

We treffen dus heel veel maatregelen die ten goede komen aan de huurders van particuliere huurwoningen. Op die manier proberen we te helpen. Er is dus geen somberheid dat we alleen dingen kunnen doen voor de corporatiehuurders. Dat is zeker niet het geval. In dit geval, in dit wetsvoorstel, lukt het wel om de corporatiehuurder een gerichte huurverlaging te geven, maar lukt dat niet voor de particuliere huurder. Als je het gelijkheidsbeginsel absoluut maakt, dan zou je hebben kunnen redeneren: sorry jongens, het gaat gewoon niet, dus dan doen we het maar niet. Daar hebben we echter bewust niet voor gekozen, vanuit de Jan de Koningdoctrine. We helpen liever 600.000 huurders wel dan 700.000 huurders niet.

De voorzitter:

En de vraag van de heer Geurts of u daar nog naar wil kijken? Dat was eigenlijk zijn vraag.

Minister De Jonge:

Op dit specifieke punt lijkt me dat niet zinvol. Maar, meer generiek, als het gaat om de vraag op welke manier we juist ook de huurders van de particuliere sector kunnen helpen, bijvoorbeeld via de verduurzaming et cetera, lijkt me het zeker wel zinvol. En dat doen we natuurlijk ook.

De heer Geurts (CDA):

Met dit antwoord gaan we hier in een volgend debat weer op terugkomen, want dat is gewoon het gevolg. Ik ben ook

aan het doorredeneren wat particuliere huurders zo meteen gaan doen. In Nederland gaan we steeds meer naar jurisprudentie. Men gaat naar de rechtbank om zijn gelijk te halen. Dat is een beetje richting Amerika, dat ook al een beetje ons voorportaal is geweest. Deze discussie gaat dan ook terugkomen. Gaan we dan wachten tot er jurisprudentie komt? Of gaan we als Kamer er toch eens samen met het ministerie en de minister beter over nadenken? Het debat is nog niet afgelopen, dus ik vraag de minister nog even na te denken of hij dit echt zo meent.

Minister De Jonge:

Als het gaat over de vormgeving van een gerichte huurverlaging voor de 120%-groep, is wat we daaraan kunnen doen vervat in dit wetsvoorstel. We hebben alles bekeken wat daar zou kunnen, ook in de richting van de particuliere verhuurders. Als het gaat over al die andere mogelijkheden — ik noemde er net een aantal — die we ook nog in huis zouden hebben om de huurders in de particuliere woningen te helpen, moeten we inderdaad alles uit de kast trekken om daar zo veel als mogelijk gelijke monniken, gelijke kappen te doen en zo veel als mogelijk om ook de huurders van de particuliere huurwoningen te helpen. Vandaar ook de voorbeelden die ik zojuist noemde.

De voorzitter:

De minister vervolgt zijn betoog.

Minister De Jonge:

Daar komen we inderdaad nog vaker over te spreken.

De voorzitter:

We waren volgens mij al bij het tweede blokje?

Minister De Jonge:

Ja, want ik denk dat we dit blokje nu wel voldoende behandeld hebben.

Dan ga ik naar het tweede blokje toe. Dat is een bos aan "ja, maar hoe dan?"-vragen. Die zal ik een voor een nalopen. Dat kan wat korter, want het meest principiële dispuut hebben we gehad, denk ik.

Allereerst: hoe werkt de huurverlaging? Woningcorporaties vragen voor alle huurders met een huur boven de €575 inkomensgegevens aan bij de Belastingdienst. De Belastingdienst bekijkt of de huurders onder de gestelde inkomensgrenzen zitten en geeft dan een ja of een nee aan de woningcorporatie. Als dat het geval is, dan is de woningcorporatie verplicht om de huren te verlagen naar €575. Als huurder hoeft je daar eigenlijk helemaal niks voor te doen. Dat gaat echt over het grootste gedeelte van de huurders, behalve als je heel recent een inkomensdaling hebt gehad. De Belastingdienst weet dat dan niet en dan moet je zelf je vinger opsteken met eigen inkomensgegevens. Dat is eigenlijk een vangnetbepaling om te zorgen dat de groep huurders die er recht op heeft, ook in aanmerking komt voor huurverlaging, hoewel dat dus niet geautomatiseerd geregeld kan worden.

De CU vraagt hoe we waarborgen dat alle woningcorporaties hiermee aan de slag gaan en dat iedereen die het recht op huurverlaging heeft, die ook krijgt. Ook is gevraagd of de toezichthouder hier nog een rol in heeft. De eerste waarborg is alle mogelijke vormen van communicatie. Dat doen wij natuurlijk vanuit het departement. Dat doen we via de Woonbond, die een heel groot en goed bereik heeft onder huurders. Dat doen we via de woningcorporaties, waarmee we hebben afgesproken dat zij hun huurders benaderen. Uiteindelijk zou daar ook de Autoriteit een toezichtrol in hebben, hoewel ik denk dat zij hier geen dagtaak aan zal hebben. Woningcorporaties gaan dit gewoon doen en willen dit gewoon doen. Anders zullen we het ook snel genoeg horen, want huurders steken dan hun vinger op en zeggen: joh, ik heb het helemaal niet gehad; hoe kan dat eigenlijk? Daar horen we dan vrij snel van.

Hoe zorgen we dat het 1 juli allemaal lukt? Allereerst denk ik dat we echt moeten onderstrepen hoe groot dit is in de uitvoering. Het lijkt een overzichtelijke wet, maar het is in de uitvoering razend ingewikkeld. Dat is het geval aan de kant van de Belastingdienst, waarvoor echt alle lof dat ze dit er ook nog even bij kunnen doen, dat ze dit erbij doen en dat ze dit erbij willen doen, in zo'n korte tijd. Dit geldt ook voor de woningcorporaties, die dit ook heel snel in de uitvoering gereed moeten zien te krijgen. Ik heb dus alle begrip voor de zorgen over het korte tijdspad, zoals de heer Grinwis die uitsprekt. Het is van belang dat die wet daarom op 1 maart 2023 in werking treedt, want anders kan de Belastingdienst niet aan de bak. Dan is er namelijk geen grondslag voor gegevensuitwisseling. Zolang de wet er niet is, mag de Belastingdienst dus niet aan de slag. Omdat die maanden echt nodig zijn, moet die wet echt voor 1 maart in het Staatsblad staan. Die moet dan gewoon in werking treden.

De uitwisseling van de inkomenscategorieën is zo veel mogelijk hetzelfde als die voor de huurverlaging in 2021 gold en ook als die voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging geldt. Het is dus zo veel mogelijk gelijk aan wat woningcorporaties gewend zijn. Ik denk ook dat dat kan helpen. Woningcorporaties kunnen hetzelfde webportaal gebruiken. Ook dat is, denk ik, praktisch. We maken in overleg met Aedes aan woningcorporaties duidelijk wat zij al aan voorbereidingen kunnen treffen voordat de wet op 1 maart 2023 in werking treedt. Alles is erop gericht dat woningcorporaties voor 1 juni een huurverlaging kunnen voorstellen aan huurders die op basis van hun inkomen in 2021 daarvoor in aanmerking komen.

Hoe moet de huurder dan zelf om huurverlaging vragen? De meeste huurders die voor huurverlaging in aanmerking komen, zullen dat niet zelf hoeven aanvragen. Dat gaat automatisch. Maar er kunnen gevallen zijn dat de huurder in 2021 nog een inkomen boven de inkomensgrens had, maar dat zijn inkomen daarna is gedaald. Of het gaat bijvoorbeeld over huurders van woonwagens, want de Belastingdienst kan geen inkomenscategorieën van bewoners van woonwagens verstrekken. In het geval van inkomensdaling na 2021 mag de huurder zelf om een huurverlaging vragen bij de woningcorporatie. Dat is dus een achtervangregeling. Bij zo'n huurverlagingsverzoek voegt de huurder inkomensgegevens waaruit blijkt dat het gezamenlijk inkomen over de laatst verstreken zes maanden niet hoger is dan (de helft van) de genoemde jaarinkomensgrenzen. Huurders die op 1 maart 2023 een sociale huurwoning of een woonwagen van een woningcorporatie huren, kun-

nen tot eind 2024 om een huurverlaging vragen, dus die hebben daar echt ruim de tijd voor.

De huurder moet uiterlijk 30 april geïnformeerd zijn over zijn rechten. Meent de minister dat dit voldoende is om alle huurders die er recht op hebben, te bereiken? Welke afspraken zijn daarover gemaakt? Corporaties zijn verplicht om de huurders te informeren en om ze te wijzen op hun rechten. Uiteraard doet het Rijk dat ook. Aedes doet dat ook. De Woonbond doet dat ook. Het is goed om te benadrukken dat voor het overgrote deel van de groep de huur op initiatief van de corporaties dus automatisch wordt verlaagd.

Wat als je nou net boven de 120% verdient? Dat is de vraag van mevrouw Beckerman. Eerst over de techniek. Dat is namelijk dat 120% van het minimumijkpunt van de huurtoeslag 130% van het sociaal minimum is. Maar de vraag gaat daarmee natuurlijk niet weg, want bij iedere inkomensgrens die je stelt, is er altijd een groep die er net buiten valt. Dat is altijd de afweging. Doe je iets voor iedereen of doe je iets gericht? Wij hebben hier echt heel bewust gekozen voor iets gericht voor de groep die de meeste nood heeft aan een verlaging van de huur. We zien ook dat bij die lagere inkomens de huurquote het meest uit het lood is. Dat is ook een reden dat we hebben gezegd: we moeten de afkapgrens hier leggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat kan ik volgen, maar onze vraag was ook de volgende. Je ziet nu een aantal regelingen die tot deze of een vergelijkbare grens gaan. Ik noemde ook het voorbeeld van de energietoeslag. In veel gemeenten wordt deze grens ook gekozen, of is die net iets anders. Daarmee krijg je dus de situatie dat er een aantal regelingen voor deze groep zijn. Hoe zit het dan voor die groep daar net boven? Wordt dat wel goed in de gaten gehouden? Want Nibud waarschuwt ook voor deze groep. Daar was onze vraag op gericht.

Minister **De Jonge**:

Dat is natuurlijk bij uitstek waar collega Karien van Gennip een dagtaak aan heeft. Dan bedoel ik het zorgen dat al die regelingen en de logica achter de keuzes bij die regelingen er niet onbedoeld toe leiden dat als je een euro meer gaat verdienen, je al je regelingen kwijt bent. Dat is een hele, hele grote zorg. Dat is een belemmering om deel te nemen aan de arbeidsmarkt, maar het is vooral iets heel naars om te ervaren voor mensen: "Ik val overal net buiten, juist omdat ik werk. Omdat ik meer ben gaan verdienen, val ik net overal buiten." Het is dus echt een grote zorg. Ik weet ook dat zij daar altijd heel erg kritisch op is. Het maakt in dit geval niet dat we de keuze breder hebben gemaakt. Dat hadden we natuurlijk kunnen doen. We hadden 140% of 150% kunnen kiezen. Maar de ervaren oneerlijkheid als je net 1% erboven zit, neem je daarmee niet helemaal weg. De stapeling zou je daarmee wel op een andere manier hebben kunnen vormgeven, zij het dat de hulp die je daarmee biedt ofwel heel veel meer gaat kosten en daarmee ten koste gaat van het investeringsvolume van corporaties, ofwel gewoon minder wordt. Dan had je het dus niet kunnen verlagen tot €575, maar dan had je daar een andere afslag voor moeten kiezen. Het zijn toch altijd keuzes waar ook nadelen aan zitten. Dat hoort ook een beetje bij ons vak. Er kan uiteindelijk altijd wel coulance betracht worden, als er

echt een evident geval tussen zit waarvan corporaties zeggen: dit is eigenlijk toch niet eerlijk. Dat kan en dat wordt natuurlijk ook wel gedaan.

Dan de groep met een flexibel inkomen. Is het redelijk om die uit te sluiten? Nou, dat is niet zo. Mensen met een flexibel inkomen hebben recht op ondersteuning als door de Belastingdienst is vastgesteld dat hun inkomen voldoet aan de inkomenseisen. Als er een recentere daling is van het inkomen, dan kan men die huurverlaging zelf aanvragen bij de corporatie.

Is het dan niet onrechtvaardig dat de huurverlaging niet meer geldt als je verhuist? De wet biedt al de mogelijkheid om het verschil tussen een lage huur voor een oude woning en een hogere huur voor een nieuwe woning tijdelijk te matigen met een huurgewenning van maximaal drie jaar. Bij een gedwongen verhuizing gelden de algemene regels ook voor deze groep. Dan zal de woningcorporatie aan de betrokken huishoudens, net als bij andere verhuizingen, de nieuw toe te wijzen woning passend moeten toewijzen, dat wil zeggen: een woning met een huurprijs tot de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Komen de huurders in niet-DAEB-woningen ook in aanmerking voor de huurverlaging? Een woning kan overgeheveld zijn van de DAEB- naar de niet-DAEB-tak, maar het huurcontract is bepalend, zeg ik in de richting van de heer Nijboer. Als een zittende huurder een gereguleerd huurcontract heeft, geldt ook voor hem het recht op een huurverlaging.

Dan de vraag aan de minister of er cijfers bekend zijn in hoeverre woningcorporaties erin slagen om huurders te benaderen. Zijn er gegevens over of we ze allemaal bereiken? In 2021 hadden huurders na een recente inkomensdaling ook de gelegenheid om zelf huurverlaging aan te vragen. Om deze huurders zo veel mogelijk te bereiken is er een socialemediacampagne uitgevoerd. Deze campagne richtte zich enerzijds tot de woningcorporaties, met de oproep om handvatten om huurders met een recente inkomensdaling te proberen te bereiken, en anderzijds tot de huurders, om hen erop te attenderen dat zij tot eind 2021 om een huurverlaging konden vragen. Als resultaat daarvan hebben naar schatting zo'n 5.000 huishoudens zelf een huurverlaging aangevraagd en toegekend gekregen.

Het derde blok gaat over de impact voor de woningcorporaties en de relatie met de nationale prestatieafspraken. Over de investeringscapaciteit maakten mevrouw Pouw-Verweij en de heer Grinwis zich zorgen. Welke impact heeft deze keuze op de investeringscapaciteit? Is die investeringscapaciteit überhaupt eigenlijk wel afdoende voor het geheel van de prestatieafspraken? Dat is een terechte vraag. We hebben hele scherpe prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Overigens wilden de corporaties daar ook juist heel graag afspraken over maken. Dat vond men ook terecht. Na de afschaffing van de verhuurderheffing vonden de corporaties ook dat zij moesten laten zien wat zij waard zijn, dus heel veel nieuwbouw. De nieuwbouw van corporatiewoningen moet de komende periode verdubbelen, dus het dubbele aantal woningen per jaar, in totaal 250.000 tot en met 2030. Dan is er de verduurzaming: 675.000 woningen isoleren en de uitfasering van E-, F- en G-labels in 2028, dus eerder dan dat de wettelijke normering ingaat. Er zijn tal van andere afspraken: 60 miljard voor nieuwbouw, 40

miljard voor verduurzaming en voor betaalbaarheid zo'n 10 miljard.

De optelsom is dus inderdaad dat wij een enorme investering vragen van woningbouwcorporaties. Het is heel erg afhankelijk van de financiële situatie van de woningbouwcorporatie of die dat makkelijk kan dragen. Er zijn veel corporaties die zeggen dat zij dat kunnen dragen, zij het niet makkelijk. Er is ook een aantal woningcorporaties, met name in het westen van het land, in Den Haag, regio Rotterdam en regio Amsterdam, die zeggen dat dit wel een hele grote hijs is. Zeker ook gegeven de stijgende rente is de vraag of het allemaal nog uit kan. Om die reden heb ik met de corporatiesector afgesproken om te kijken of we het opnieuw kunnen doorrekenen. Ik verwacht die resultaten medio 2023. Dan moeten we kijken wat we doen.

Hoe zou je die solidariteit het beste kunnen inrichten? Dat was de vraag van de heer Geurts. In de prestatieafspraken wordt er gesproken over projectsteun. Hoe zouden we dat kunnen doen? Dat ben ik ook aan het uitwerken. Ook daar heb ik tot medio 2023 nodig om dat op een goede manier met de corporaties uit te rekenen. Dat hoort ook bij elkaar: enerzijds de nieuwe doorrekening van de financiële impact van de prestatieafspraken, gegeven de gestegen bouwprijzen en de gestegen rentes. Op welke manier zouden we die onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties daadwerkelijk kunnen vormgeven? Op beide vragen kom ik medio 2023 terug.

Dan de inkomensafhankelijke huurverhoging. De heer De Groot heeft daar een vraag over gesteld. In de prestatieafspraken hebben we afgesproken dat corporaties conform de regeling inkomensafhankelijke huurverhoging de huren kunnen verhogen voor draagkrachtiger huurders. Ik denk dat het een heel evenwichtige regeling is. Het gaat over huurders met echt hogere inkomens, die met dat huidige inkomen zeker niet meer in aanmerking zouden komen voor een corporatiewoning. Voor hen kunnen de huren worden verhoogd. Eigenlijk is dat aanvankelijk geïntroduceerd met het idee dat hen dat wel zou prikkelen om door te stromen, maar ik denk dat die doorstroommogelijkheden op dit moment beperkt zijn, omdat er in de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en er te weinig wordt gebouwd. Die doorstroommogelijkheden zijn dus beperkt. Niettemin hebben de woningcorporaties mogelijkheden om meer huur op te halen bij mensen met hogere inkomens. Daarop is gewezen en dat is ondersteund. De concrete afspraken op lokaal niveau kunnen worden gemaakt in de lokale prestatieafspraken. De aanzet is dus gegeven in de nationale prestatieafspraken en de concrete toepassing daarvan kan passen in de lokale prestatieafspraken.

We zien dat daar heel wisselend gebruik van wordt gemaakt. De ene corporatie vindt het uit het oogpunt van solidariteit logisch dat zij van draagkrachtiger huurders een hogere huur mag vragen — uiteraard tot aan het maximum van het woningwaarderingstelsel — en zegt: we mogen een hogere huur vragen, want dat kunnen ze betalen. En andere corporaties zeggen: liever niet, want straks stromen ze inderdaad door en dan heb ik juist die kapitaalkrachtiger huurders niet meer in deze wijk wonen, terwijl ik het vanuit het oogpunt van gemengde wijken juist wel wenselijk vind dat zij in die wijk in een corporatiewoning blijven wonen. Dat zijn twee verschillende manieren om ernaar te kijken.

Persoonlijk ben ik van opvatting dat inkomensafhankelijke huurverhoging een heel logische keuze is. Als iemand inderdaad een wezenlijk hoger inkomen heeft, een inkomen dat destijds geen recht op toegang zou hebben gegeven tot een corporatiewoning, dan zou ik het prima vinden als huren worden verhoogd, uiteraard tot aan het maximum van het WWS. Overigens is de hele doorstromingsgedachte minder aan de orde, gewoon omdat er op dit moment te weinig keuze is voor een alternatieve betaalbare huurwoning.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb in mijn inbreng een heel betoog gehouden over woningbouwcorporaties. Het gaat ook over de rol die deze corporaties gaan spelen. Dat houdt hier wel verband mee, want als een woningbouwcorporatie geen gebruik maakt van het kunnen verhogen van de huren, maar dat gewoon doet, dan gaat zij natuurlijk uiteindelijk meer inkomsten genereren. Ik wil daar graag nog een variant aan toevoegen: het recht op koop van die huurwoning. Door het recht op koop kan met name de wat meer kapitaalkrachtiger huurder en wellicht ook de huurder met een hoog inkomen die woning wel overnemen. Dat geeft de corporatie de mogelijkheid om meer te bouwen. Dat is ook een vorm van doorstromen.

Minister De Jonge:
Zeker.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb de minister in dit hele stuk een heel aantal keren "kunnen verhogen" horen zeggen. In mijn bijdrage vroeg ik hoe hij van dat "kunnen" "moeten" gaat maken.

Minister De Jonge:

Ik ga er geen "moeten" van maken. Dat heb ik namelijk niet afgesproken in de prestatieafspraken. Ik ga daar dus geen "moeten" van maken. "Moeten" zou overigens ook een wetsvoorstel vergen. Mijn ragfijne politieke gevoel zegt mij ook dat daar in deze Kamer geen meerderheid voor te vinden is. Ik ga er dus geen "moeten" van maken.

Ik zeg wel dat we er in de prestatieafspraken die we nationaal hebben gemaakt, met nadruk op hebben gewezen. Datzelfde geldt ook lokaal. Ook lokaal kan die afspraak met woningcorporaties worden gemaakt. Ik heb ook gezegd dat ik het logisch vind als woningcorporaties dat doen. Ik volg ook uw redenering: dat leidt tot inkomsten die ook weer ten goede komen aan huurders en aan de taak die woningcorporaties hebben. Bij verkoop is dat eigenlijk hetzelfde verhaal. Daar hebben we een andere afspraak over gemaakt. Die handreiking houdt u tegoe. Die zou eigenlijk al eind vorig jaar af zijn, maar dat is nog niet het geval. Aan die handreiking wordt nog gewerkt. Ook daar wordt overigens wisselend over gedacht. Dat komt ook gewoon doordat de context wisselend is. In sommige wijken moet je verkoop van corporatiebezit juist niet willen, maar in sommige andere wijken is dat juist echt een fantastisch en betaalbaar koopaanbod voor de zittende huurders. En, inderdaad, de opbrengst kun je herinvesteren in verduurzaming, wat weer zorgt voor bijvoorbeeld een lagere energierekening voor de huurder, of in nieuwbouw. Kortom, ik ben

het met uw betoog niet oneens. Met de verplichting zou ik het niet eens zijn, ook omdat ik echt een andere afspraak heb gemaakt.

De voorzitter:

Dank. De heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter, nog één korte vraag. Kijk, ik ben het ook heel eens met hoe de minister uiteenzet hoe het zou kunnen werken. Als we niet wat dwingender zijn in dat we dat ook graag zouden zien, want nu is het een vrije keuze of het wel of niet kan, tja, dan komen we toch geen steek verder? Dan blijven we zitten waar we nu staan. En het gebeurt eigenlijk alleen bij die corporaties die zeggen: in mijn ogen past het hier wel. Maar zo gaan we die doelstellingen niet bereiken met elkaar.

Minister De Jonge:

Dat weet ik niet, hoor. Je hoort namelijk ook echt wel best een behoorlijk aantal ... Ik weet eerlijk gezegd het exacte aantal niet, maar een flink deel van de woningcorporaties doet dit gewoon al sinds de mogelijkheden er zijn, en ze zijn het eigenlijk ook in toenemende mate gaan doen. Dus ik ben niet zo somber als u nu zegt. Het is volgens mij gewoon heel wisselend of corporaties hiervan gebruikmaken of niet. En overigens, de groep waarvoor het geldt, dus wie die hogere inkomens zijn bij de corporaties, wisselt natuurlijk ook. Door dat passend toewijzen, nu al heel lang, is de groep scheefwoners nu natuurlijk wel veel kleiner geworden. Nog los van de ideologische opvatting die je zou kunnen hebben over scheefwoners, is die groep scheefwoners nu wel heel erg veel kleiner geworden door dat passend toewijzen. Dat doen we nu echt al een aantal jaren, en daardoor komen de inkomens ook veel meer overeen met de inkomens die je ook verwacht in de sociale huursector.

De heer Boulakjar (D66):

Ik zal het woord "bestelling" niet meer noemen, anders krijg ik de heer Klaver in mijn nek. Maar het punt waar de heer De Groot het over had, namelijk dat woningbouwcorporaties sociale woningen aanbieden waar mogelijk, allemaal met oog voor de verduurzamingsopgave, leefbaarheid en veiligheid, was wel een afspraak in het coalitieakkoord. En inderdaad, ook ik was aan het wachten op die handreiking van de minister om daar wat druk achter te zetten, zodat we snel die handreiking hebben en daar het gesprek over kunnen hebben.

Minister De Jonge:

Dat moet in het eerste kwartaal gereed zijn, en ik hoop niet in de tweede helft van het eerste kwartaal. Dus zeker, absoluut.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

Minister De Jonge:

Het meer bouwen, een zeer terechte oproep van de heer De Groot. Dus woningcorporaties toch ook zien als woningbouwcorporaties. Ja, heel graag. En ook meer buiten de stad, zeker. Kijk, die 900.000 woningen zijn de projectie van wat eigenlijk onze taak is, van hoeveel woningen we eigenlijk moeten toevoegen. We gaan daar volgende week een commissiedebat over hebben. Mijn idee is niet dat dat een hele hoge inschatting is, of aan de bovengrens zit van wat je nodig zou hebben. Het is eerder andersom. Het zit eerder aan de ondergrens van wat er eigenlijk nodig zou zijn. We hebben dit afgesproken met de corporaties: als we nou die verhuurderheffing afschaffen en we vinden dat jullie aan drie grote thema's iets moeten doen, aan nieuwbouw, aan verduurzaming en aan betaalbaarheid, en we willen eigenlijk dat je het allermeeft doet aan nieuwbouw, vrij van het investeringsvolume, hoeveel zou je dan waar kunnen maken? Daarop hebben de corporaties gezegd: 250.000. Dus 250.000 van de 900.000. Van die 250.000 hebben we daarna gezegd dat we die eigenlijk ook wel eerlijk willen verdelen. Laat die nou niet in hoofdzaak terecht komen in de grote steden, waar al heel veel sociale woningbouw is, maar met name in die gemeenten die echt nog wel een stap te zetten hebben in het leveren van hun fair share in het aandeel sociale woningbouw. Dat is dus vaker buiten de stad. Dus ik ben het eigenlijk wel met u eens, dat je zegt: niet allemaal weer in de grote steden, maar juist ook de gemeenten aanspreken buiten die grote steden, om te zorgen dat zij ook hun aandeel gaan leveren. Daar voel ik me zeer bij thuis.

De heer Geurts vraagt: houdt het recht op huurverlaging tot eind '24 de investeringen in verduurzaming niet tegen? Het is inderdaad wel heel goed, denk ik, dat u er terecht op wijst dat de keuze voor het ene altijd gaat ten koste van het andere. Daarom hebben we ook dat evenwicht betracht in die prestatieafspraken: 60 miljard in nieuwbouw, 40 miljard verduurzaming, 10 miljard betaalbaarheid. Uiteindelijk komt verduurzaming natuurlijk ook aan betaalbaarheid ten goede. Overigens, nieuwbouw ook, want als er onvoldoende nieuwbouw is in de sociale sector, dan zijn die huurders aangewezen op particuliere huur en het is zeer de vraag of dat voor hetzelfde tarief is. We weten dat het niet zo is. Alle drie deze aspecten komen dus uiteindelijk aan de betaalbaarheid van de huur ten goede. Deze huurverlaging kan uit, want die hebben we namelijk uitgerekend, en ze kan uit zonder dat dat ten koste gaat van de afspraken die we hebben gemaakt over de verduurzaming.

Voorzitter. Dan ga ik naar de overige vragen over de maatregelen, dus dan zijn we alweer bij het vierde blokje. Dan hebben we straks alleen nog maar de amendementen te doen. De eerste gaat over de hervorming van de huurtoeslag. U heeft het Raad van Stateadvies gelezen. U heeft gezien dat de Raad van State een heel stevig en kritisch advies heeft gegeven. Dat is overigens net zo kritisch als de reacties in de consultatie en net zo kritisch als de uitvoeringstoets op specifiek het onderdeel van de genormeerde huren. Dat maakt dat wij dat opnieuw zullen wegen. U kent het wetgevingsproces. Als de Raad van State met zijn advies komt, dan gaan wij daarop studeren en dan komt het kabinet met een nader rapport bij dat advies. Zo gaat dat vervolgens als wetsvoorstel via de koning naar de Kamer. Dat zal ook in dit geval zo zijn. Ik ga niet vooruitlopen op de nieuwe weging. Ik ga u informeren als ik met de collega's in de ministerraad over het nader rapport heb kunnen besluiten.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat vinden die huurders wel vervelend, want die horen liever dat het van tafel gaat, maar zover krijg ik de minister vanavond denk ik niet. Laat ik het dan zo vragen: is een mogelijke conclusie na die nadere weging in de ministerraad dat normhuren geen onderdeel meer uitmaken van het wetsvoorstel?

Minister De Jonge:

Dat is natuurlijk een heel subtiel manier om dezelfde vraag nog een keer te stellen. Ik heb zojuist gezegd dat ik daar niet verder op vooruit ga lopen. Als ik zeg dat ik het opnieuw ga wegen, dan zeg ik al iets, denk ik, maar ik ga niet verder vooruitlopen op de keuzes die wij hebben te maken in de ministerraad bij het nader rapport.

De voorzitter:

Helder, vind ik.

De heer Nijboer (PvdA):

Voor de voorzitter is het helder.

Minister De Jonge:

De voorzitter vond het kraakhelder. Dat vond ik zelf ook, hoor. Oké, het was niet heel helder, maar over een aantal weken is het wel heel helder. Zullen we het zo doen?

Dan de vraag van D66 over de subsidie voor isolatie en verduurzaming voor de particuliere verhuurders. Hoe gaan we ervoor zorgen dat particuliere verhuurders ook daadwerkelijk hun woningen snel gaan verduurzamen? Ziet de minister hier ook een rol voor de gemeenten weggelegd? Jazeker. In een uitgebreide brief op 22 oktober afgelopen jaar heb ik de Kamer daarover geïnformeerd. Naast de prestatieafspraken zullen per 2030 ook wettelijke eisen gelden. Die gelden breed over de hele huursector. De E-, F- en G-labels mogen dan niet meer worden verhuurd. Verhuurders weten dat dat eraan zit te komen. Dat betekent dat ze eigenlijk al morgen aan de bak moeten. Daarnaast doen we een vergroening van het woningwaarderingssysteem. Het hebben van slechte labels levert je minpunten op, dus lagere huren, en het hebben van hogere labels levert je pluspunten op. Daarmee wordt verduurzaming lonend, omdat het uiteindelijk leidt tot hogere huren, ook voor die particuliere verhuurders. Dat telt natuurlijk sectorbreed, zowel in de sociale huur nu als in de gereguleerde middenhuur straks. Ik denk dat die stokken achter de deur de particuliere huurders geweldig gaan helpen, zowel via de normering op het woningwaarderingssysteem als via de normering van het huurverbod voor E-, F- en G-labels. Om de particuliere verhuurder te helpen om ook echt tempo te maken, gaan we dat subsidiëren. We hebben de subsidie-regeling ook voor hen opengesteld. Ook dat is nieuw.

De heer Boulakjar (D66):

Ik vind het best jammer dat een fundamenteel punt zoals het structureel verlagen van de woonlasten bij het blokje overig zit. Los daarvan hoor ik wat de minister zegt. Ik heb ook in mijn bijdrage gevraagd: hoe kunnen we zorgen dat 2023 een nationaaloffensiefjaar wordt als het gaat om die verduurzaming? We hebben ook gezegd dat we in de parti-

culiere sector te veel huurders zien die door de verhuurder nog in koude woningen worden gezet. Hoe kunnen we zorgen dat we die extra slag maken om die particuliere huurder niet op te jagen, maar te verleiden, te stimuleren, om eindelijk de verduurzamingslag te maken?

Minister De Jonge:

Er zijn heel veel heel belangrijke onderwerpen, maar als onderwerpen niks met het wetsvoorstel te maken hebben, zitten ze in het blokje overige. Dat geldt voor dit onderwerp, hoe belangrijk het ook is. Ik ben het namelijk zeer met u eens dat we een enorm offensief nodig hebben. Dat hadden we natuurlijk al met het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving. Dat hadden we al met het Nationaal Isolatieprogramma, met een miljardenimpuls voor de verduurzaming van woningen. Op dit moment ben ik met collega Jetten aan het kijken of we nog een versnelling op de versnelling kunnen aanbrengen. Waarom? Met name omdat we zien wat u ziet, namelijk dat huurders en überhaupt mensen met lage inkomens, heel veel mensen, een absurde energierekening betalen en echt opzien tegen het moment waarop die rekening op de mat valt. We moeten alles doen om ervoor te zorgen dat we die rekening omlaag krijgen. Dat kun je doen door compenserende maatregelen. Dat hebben we in het afgelopen jaar heel veel gedaan. Dat kostte heel veel geld en dat helpt eigenlijk maar een beetje, want je compenseert alleen maar. Een structurele verbetering van de energierekening zul je voor elkaar moeten krijgen met een offensief, zoals u zei. Alles wat we van de versnelling die we al hadden ingezet, nog verder naar voren zouden kunnen trekken en nog verder zouden kunnen intensiveren, ben ik aan het uitwerken met collega Jetten.

De regulering van de middenhuur is een heel belangrijk onderwerp, maar zit toch in het blokje overig; no offence. Ik wil dat de regulering van de middenhuur ingaat per 1 januari 2024, maar daar zult u een beetje bij moeten helpen, want het betekent wel dat we de wetsbehandeling gecompliceerd zullen moeten doen. De wet moet gemaakt worden, de wet moet in consultatie worden gebracht, de Raad van State moet adviseren over de wet en vervolgens moeten we de wet in behandeling nemen. Ik denk dat dat in de periode na de zomervakantie, na het zomerreces, zal zijn. Als de behandeling vlot gaat, als u die snel agendeert, moet het lukken om de wet per 1 januari in te laten gaan. Vervolgens geldt hij dus voor nieuwe contracten, qua regulering. Voor het dwingend maken van het WWS zal een overgangstermijn gelden die zo kort mogelijk is, in relatie tot het eigendomsrecht. Zo is het laatste antwoord helemaal in overstemming met de allereerste kwestie, die ik met de heer Klaver besprak.

Ik ga naar de amendementen toe.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, heeft u nog een vraag van de heer Kops van de PVV.

De heer Kops (PVV):

Wellicht heb ik het gemist, maar ik heb nog een vraag gesteld over de netto-inkomenseffecten van de huurders. We hebben het over een huurverlaging van gemiddeld €57.

De minister zei eerder in zijn betoog dat dat bruto is. In de memorie van toelichting lees ik het volgende. "Een huurverlaging leidt tot een verlaging van de huurtoeslag. Het ingeschatte effect op de nettomaandlasten voor huurders is naar verwachting gemiddeld €20 tot €25 per maand." Dat is niet heel veel. Klopt dat? Is dat dan inclusief of exclusief de verhoging van de huurtoeslag van €17 per januari 2023?

Minister De Jonge:

U heeft gelijk. U heeft die vraag gesteld, maar ik heb die niet beantwoord. Ik ben nu heel hard op zoek naar het antwoord in mijn setje papieren. Ik zal het even uit mijn hoofd doen. De huurverlaging geldt voor die 600.000 huurders van een corporatiewoning, voor de laagste inkomens, dus voor die 120%-groep. Als we de huren voor hen verlagen naar €575, betekent dat voor hen gemiddeld genomen een brutohuurverlaging van €57. Dat is netto inderdaad een lager bedrag, omdat de huurtoeslag ook omlaaggaat. De opbrengst daarvan gebruiken we ter dekking van een andere maatregel die we nemen, namelijk de verhoging van de huurtoeslag. Bij de verhoging van de huurtoeslag hoeven we gelukkig geen onderscheid te maken tussen corporatiehuurders en particuliere huurders. We verhogen de huurtoeslag dus voor iedereen met €17; die komt er dan weer bij. Zo kom je netto tot een bedrag van rond de €40 in de plus. Dat geldt gemiddeld genomen voor die 600.000 huurders. Dat is natuurlijk toch wel veel per maand, zeker als je dat keer twaalf doet voor wat je daar per jaar aan overhoudt. Voor deze groep is het dus wel een hele serieuze investering.

Daar komt de verhoging van het wml, het wettelijk minimumloon, nog bij. Dat is een plus van 10%. Verder komen er nog allemaal verduurzamingsmaatregelen bij, die voor heel veel mensen leiden tot een heel veel lagere energierekening. Daarnaast hebben we voor de lage inkomens de energietoeslag. Ook hebben we de compenserende maatregel van het prijsplafond voor energie. Kortom, we nemen een regiment aan maatregelen die met name de groep mensen met de laagste inkomens raken. De mensen die het meest geholpen moeten worden, worden dus ook het meest geholpen. Specifiek door deze maatregel worden zij geholpen met €40 netto per maand.

De voorzitter:

Dan de amendementen.

Minister De Jonge:

Even kijken of ze op de goede volgorde liggen.

De voorzitter:

Het begint in ieder geval met dat van mevrouw Beckerman.

Minister De Jonge:

Sowieso. Alle stapels met amendementen beginnen altijd met mevrouw Beckerman. Het is ook fijn dat sommige vastigheden in het leven gewoon niet veranderen. Ik begin met het amendement op stuk nr. 10 over de huurverlaging. Dat amendement ontraad ik. Daarbij verwijs ik naar de uitvoerige discussie die we zojuist hebben gehad.

Het amendement op stuk nr. 12 gaat over "jonger dan 27", dat zou moeten vervallen. Die grens van 27 jaar sluit aan bij andere regelgeving, zoals de bijstand en de huurtoeslag. Ik kan niet meerpersoonshuishoudens met inwonende kinderen van bijvoorbeeld 35 jaar anders behandelen dan andere meerpersoonshuishoudens bestaande uit meerdere volwassenen. Je krijgt een hele gekke ongelijkheid als je dit zou doen. Dus dit amendement ontraad ik ook.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 12.

Minister De Jonge:

Ja, dat is het amendement op stuk nr. 12. Dan het amendement op stuk nr. 14. Dat vraagt om een evaluatiebepaling. Er is nog een ander amendement, dat ook vraagt om een evaluatiebepaling. Ik vind de vraag logisch. Het punt is alleen dat dit amendement zegt om dat binnen een jaar te doen. Dat is wel heel rap. Ik zou eigenlijk iets meer tijd nodig hebben om te evalueren. Wellicht zou u de gelegenheid kunnen nemen om het samen te voegen met het andere amendement.

De voorzitter:

Dat is het amendement-Grinwis op stuk nr. 20.

Minister De Jonge:

Dan kan ik de optelsom van beide amendementen oordeel Kamer geven. Even voor de administratie — het klinkt onvriendelijker dan ik het bedoel — maar dan ontraad ik dit amendement, in de veronderstelling dat u het gaat samenvoegen met het andere evaluatieamendement.

Dan het amendement op stuk nr. 16, waarin 120% wordt vervangen door 130%. Ik heb het zojuist toegelicht. Eigenlijk geldt hier al dat er sprake is van 130% van het sociaal minimum, omdat wij hier 120% van het minimuminkomensijnpunt van de huurtoeslag kiezen. Over afstudeerscripties gesproken. Het is een beetje techniek, maar uiteindelijk gaat het over de groep 130% sociaal minimum. De definitie sluit aan bij het minimuminkomensijnpunt van de huurtoeslag.

Dan het amendement op stuk nr. 17 over de beperkte huurharmonisatie. Dat amendement ontraad ik. Volgens de toelichting is het beoogde doel van het amendement dat de huurder de huurverlaging meeneemt bij verhuizing. De huurprijs van de nieuwe woning is niet hoger dan de huur van de woning die de huurder verlaten heeft, plus inflatie. Dat moet ik ontraden. Als toelichting geldt het volgende. Als huurders bij verhuizing recht houden op hun lagere huur, gaan woningcorporaties nieuwe huurders selecteren op de hoogte van hun huidige huur. Vrijgekomen woningen worden dan aannemelijk niet of minder toegewezen aan kandidaten die voor hun huidige woning een lagere huur betalen. Dat komt de doorstroming voor die huurders niet ten goede. Huurders met een lagere huur zullen dus gevangen zitten in hun huidige woning, als je deze verplichting oplegt. Wat wel kan, is de huurgewenning. Daarvoor is al een wettelijke regeling, namelijk dat je drie jaar lang een lagere huur kunt geven.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb hier hele specifieke vragen over gesteld in mijn bijdrage. Daar zou ik nog wel graag antwoord op willen krijgen. Ik heb twee casussen aangedragen. Allereerst gedupeerden in Groningen, die in een onveilig huis wonen.

Minister De Jonge:

Die vraag heb ik beantwoord.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ja, maar wij vinden dat dit juist mensen zijn die echt recht moeten houden op die lagere huur. Sommigen zijn al geweest en hebben een lagere huur. Als je door toedoen van de overheid langer moet wachten en in een onveilig huis zit — nogmaals: dat is niet de schuld van de huurder — dan houdt je dus die lagere huur niet.

De voorzitter:

De minister zit even te zoeken naar zijn antwoord.

Minister De Jonge:

Ik pak even mijn antwoord erbij. Het is een vrij specifieke vraag. Als je je huis uit moet, geldt natuurlijk dat je groepsgewijs een afspraak maakt. Dat geldt ook in dit geval. Het staat dus eigenlijk los hiervan. De huurverlaging krijg je eenmalig. De logica van het wetsvoorstel is dat die huurverlaging weg is als je verhuist. Die kun je niet zomaar meenemen. Als er sprake is van een gedwongen verhuizing, geldt dat er passend moet worden toegewezen en geldt dat er ook groepsgewijs een afspraak kan worden gemaakt over huurgewenning. Hier heb ik de vraag: is het niet onrechtvaardig dat je huurverlaging niet meer geldt als je verhuist, bijvoorbeeld als je moet verhuizen vanwege de gaswinning in Groningen of vanwege schade aan je huis? Eén is dus dat de wet al de mogelijkheid biedt om het verschil tussen een lage huur voor de oude woning en een hogere huur voor de nieuwe woning tijdelijk te matigen met die huurgewenning van drie jaar. Dat is één. Twee. Bij een gedwongen verhuizing gelden de algemene regels ook voor deze groep. De woningcorporatie zal aan de betrokken huishoudens, net als bij andere verhuizingen, de nieuw toe te wijzen woning passend moeten toewijzen, dat wil zeggen: een woning met een huurprijs tot de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Daarmee is het logisch dat bij zo'n gedwongen verhuizing huurders niet opeens meer gaan betalen. Zeker niet als het gaat over de situatie in Groningen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb een klein beetje het gevoel dat de minister een iets te beperkte blik heeft op wat de situatie is. Misschien is het te laat en gaat het te ver om dat nu uit-en-te-na toe te lichten, maar er zijn bijvoorbeeld huurders van corporatie Marenland die echt heel diep in de problemen zitten. De corporatie wordt waarschijnlijk opgeheven, omdat ze dit niet meer aankunnen. Een van de problemen die huurders boven het hoofd hangen, is dat zij dus geheel buiten hun schuld niet meer terugkrijgen wat ze hadden en straks ook nog hier geen gebruik meer van kunnen maken. Ik zal hier in tweede termijn op terugkomen. Dit zit echt complexer in

elkaar dan dat alles wel geregeld zal zijn, zoals de minister het hier voorstelt.

Minister De Jonge:

Ik wacht dan even de tweede termijn af. Misschien toch nog even heel specifiek: als er casuïstiek is waaruit zou blijken dat het heel anders gaat dan ik zojuist heb beschreven, hoor ik dat graag. De huurgewenning is een generieke mogelijkheid. Bij gedwongen verhuizing gelden alle algemene regels. Dan geldt sowieso de passende toewijzing. Als er sprake is van een woningcorporatie die zich niet aan die regels zou houden, hoor ik dat graag, want daar hebben we niet voor niks een toezichthouder voor. Misschien dat er in dit geval wel iets heel anders speelt; dat kan ik niet zo goed overzien. U vroeg specifiek naar de casuïstiek bij een gedwongen verhuizing als de versterkingsoperatie dat noodzakelijk maakt. Daarvoor geldt wat ik zojuist heb gezegd.

De voorzitter:

Dank. Gaat u verder. U komt er in tweede termijn toch nog op terug, mevrouw Beckerman?

Mevrouw Beckerman (SP):

Ja, voorzitter, maar ik had ook nog een andere vraag. De minister heeft als argument gebruikt dat als je het mee zou nemen bij een verhuizing, de doorstroming in gevaar komt. Er is ook een groep die vanwege een medische behoefte of zorgbehoefte moet verhuizen en daardoor die huurverlaging verliest.

Minister De Jonge:

Dat vergt toch maatwerk in zo'n geval? Het is toch juist aan de corporatie om dat maatwerk toe te passen. Dat gebeurt toch ook heel vaak? Daar hebben we corporaties voor.

De voorzitter:

Dan het amendement op stuk nr. 19.

Minister De Jonge:

Ik heb nu het amendement op stuk nr. 18.

De voorzitter:

Dat amendement is nr. 21 geworden, begreep ik.

Minister De Jonge:

Ik vrees dat ik dat nog steeds ga ontraden, want dat amendement zegt dat de inkomensgrens vervalt. Ik denk dat dit niet verstandig is, want dat zou leiden tot een hele ongerichte uitgave. Dat kost heel veel geld. Dat zou woningcorporaties 1 miljard per jaar kosten en dat gaat af van het investeringsvolume dat overblijft voor de nieuwbouw en de verduurzaming.

Dan het amendement-Klaver over huurverlaging voor huurders bij particuliere verhuurders.

De voorzitter:

Dat is amendement op stuk nr. 19.

Minister De Jonge:

Daar hebben we uitvoerig over gesproken. Dat was het amendement op stuk nr. 7 en dat is nr. 19 geworden. Dit amendement ontraad ik.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik vraag het kabinet vaak om van gedachten te wisselen als ik goede argumenten heb, maar dan moet je dat zelf ook willen doen. Het amendement is er nog niet, maar we werken aan een aanpassing om de minister de mogelijkheid te geven om de invoeringstermijn van dit amendement — deze staat nu gelijk aan dat van het wetsvoorstel — per KB te bepalen. Hij heeft ook de mogelijkheid om het niet in te laten gaan. Maar mocht het lukken om het praktisch voor elkaar te krijgen en mochten we er met elkaar uitkomen en zien dat er in het eigendomsrecht toch meer ruimte zit dan de minister denkt, dan hebben we door dit amendement in de wet te zetten in ieder geval het haakje in deze wet staan om dit toch voor elkaar te krijgen.

Minister De Jonge:

Ik houd het oordeel ontraden overeind, omdat daarmee een oplossing is geboden voor de voorzienbaarheid, het eerste toetsingscriterium, maar niet voor het derde toetsingscriterium, de inbreuk op het eigendomsrecht. Dat is één argument. Een tweede argument is het argument dat ik ook heb gebruikt in de richting van de heer Geurts. Dit zou veronderstellen dat je op zoek gaat naar een uitvoeringsmodaliteit die wél zou kunnen slagen. Ik heb juist betoogd dat ik denk dat ik daar op dit specifieke punt niet toe in staat ben, omdat we dat heel uitvoerig hebben gepoogd. Ik heb tegen de heer Geurts gezegd dat we op tal van andere manieren de particuliere huurders alsnog gaan helpen. Maar ik zie niet hoe een begaanbaar pad te bedenken valt voor die gerichte inkomensverlaging. En ik vind het niet verstandig om een open bepaling in de wet te zetten die ingaat als je eruit bent wanneer je het gaat doen. Dat wekt een beetje valse hoop.

De voorzitter:

Tot slot.

De heer Klaver (GroenLinks):

Volgens mij leeft in de Kamer een brede wens om te kijken wat daar mogelijk is. We zien hoe lastig het is. De oplossing die ik heb gevonden met deze nieuwe bepaling dat de minister bij KB kan besluiten, is niet alleen goed voor de voorzienbaarheid, maar ook juist voor de vragen die nog openstaan over het eigendomsrecht. Ik ben niet per se overtuigd door de minister. Alleen, dit wetsvoorstel moet door, want we willen het geen vertraging laten oplopen. De meest koninklijke weg, waar ik normaal voor zou hebben gepleit, zou zijn dat we even moeten wachten, meer informatie nodig hebben en er verder over gaan debatteren. Dat wil ik niet. Tegelijkertijd wil ik nu niet de weg sluiten om de problemen rondom het eigendomsrecht toch te kunnen oplossen. Dan heb je in ieder geval in de wet de mogelijkheid om dit voor elkaar te krijgen.

Minister **De Jonge**:

Ik bestrijd dat je dat probleem met het eigendomsrecht zou kunnen oplossen. Dat is één reden waarom ik het niet met dit betoog eens ben. Op het eerste criterium, de voorzienbaarheid, verbetert de beoordeling op het moment dat het later zou ingaan, want dat maakt het meer voorzienbaar. Maar op het derde criterium verbetert de beoordeling niet, want het is, althans in onze opvatting, nog steeds een inbreuk op het eigendomsrecht, omdat je daadwerkelijk voor particuliere verhuurders de inkomstenbron verlaagt zonder dat daar compensatie tegenover staat. Dan zou je kunnen zeggen dat je het anders kunt oplossen door er compensatie tegenover te zetten, maar het punt is dat we dan nog steeds dezelfde problemen hebben. Je kunt die compensatie praktisch namelijk niet georganiseerd krijgen. Dat maakt dat ik denk dat deze oplossing geen oplossing is. Ik ben inderdaad niet overtuigd.

De **voorzitter**:

Dan het amendement op stuk nr. 20. Dat heeft u volgens mij al oordeel Kamer gegeven.

Minister **De Jonge**:

De uitnodiging inderdaad voor nadere samenwerking tussen meneer Grinwis en mevrouw Beckerman. Ik breng mensen graag bij elkaar.

De **voorzitter**:

Ze kijken elkaar wel aan.

Minister **De Jonge**:

Ze kijken elkaar nu aan en ik zie ook echt iets tot stand komen. Volgens mij heb ik dan alle amendementen gehad.

De **voorzitter**:

Dan dank ik de minister voor zijn beantwoording in eerste termijn. Is er behoefte aan een tweede termijn? Gezien de tijd kunt u daar natuurlijk altijd afstand van doen. Zijn er mensen die afstand doen van hun tweede termijn? Dat zijn de heren Grinwis, Boulakjar, De Groot en Klaver. Gaat uw gang, meneer Geurts.



De heer **Geurts** (CDA):

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor de beantwoording aan de Kamer. Ik vond het een mooi inhoudelijk debat. Ik refereer specifiek aan de heer Klaver. Afgelopen week heb ik me verder verdiept in de discussie die hier mogelijk zou volgen. Ik kwam toen een amendement van de heer Smeulders tegen, die in november 2020 bij het Belastingplan 2021 eigenlijk dezelfde discussie aanhaalde als de heer Klaver met zijn amendement. Ik zeg de heer Klaver toe dat ik me nog eens ga verdiepen in het eigendomsrecht, als de heer Klaver zich in het onteigeningsrecht gaat verdiepen. We hadden allebei een beetje gelijk, vind ik. Dus dat.

Ik heb al aangegeven dat wij blij zijn met de onderhavige wetswijziging. Ik herhaal nog maar eens hoe wij over deze wet denken. Gezien de discussie die er net was, hecht de

CDA-fractie er wel aan dat we hier dinsdag over gaan stemmen. Het voorstel moet naar de Eerste Kamer en er zit nog heel veel uitvoeringswerk aan voor de woningcorporaties en de Belastingdienst. Ik wil eigenlijk niet bijdragen aan een verdere vertraging. Ik ben bang dat als het amendement van GroenLinks ook een forse discussie in de Eerste Kamer gaat opleveren, we deze wet gaan vertragen en dat wil ik niet. Dat maak ik gelijk maar even helder.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het is inderdaad de bedoeling om dinsdag te gaan stemmen, behalve als de Kamer in meerderheid anders besluit. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Een mooi debat, maar weinig ruimte voor veranderingen, zo merken we bij de amendementen. Dat vind ik uiteraard zonde, maar goed, we stemmen er snel over. Ik wil toch nog twee moties indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sociale huurders vanwege medische/zorgindicaties soms moeten verhuizen;

overwegende dat deze sociale huurders daarmee deze eenmalige huurverlaging kunnen verliezen;

verzoekt de regering met een oplossing te komen wanneer huurders vanwege medische/zorgindicatie(s) moeten verhuizen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Nijboer.

Zij krijgt nr. 22 (36281).

De heer **Geurts** (CDA):

Als ik de motie zo hoor, klinkt die sympathiek. Maar we hebben vaker huurverlagingen doorgevoerd. Zijn deze casussen toen naar boven gekomen, is mijn vraag. Of gaan wij een probleem oplossen dat er niet is? Dat vraag ik eigenlijk.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Daarom hebben we deze vraag ook in de eerste termijn nadrukkelijk voorgelegd. We hebben er ook een amendement over ingediend. Waar wij ons zorgen over maken, is dat mensen die een indicatie hebben ... Nee, de minister maakt zich zorgen: stikt de doorstroming niet als je die huurverlaging meeneemt wanneer je verhuist? Maar wij zien ook dat dit juist andersom zou kunnen werken. De minister zei net: daar zou maatwerk toegepast kunnen

worden. Dat is mooi, maar ik denk dat het goed is om die garantie te geven. De beoordeling laten we uiteraard aan het kabinet over. Maar we kennen natuurlijk wel casuïstiek waarin dit soort zaken knellend zijn. Ik kan een geval toelichten, maar ik denk dat dat een beetje ver voert.

De voorzitter:

Ja, dat ben ik met u eens.

De heer Geurts (CDA):

Mijn concrete vraag was: zijn er ook echt specifieke casussen waarin dit gebeurt? We hebben vaker huurverlagingen doorgevoerd. Mijn gevoel zegt dat de woningcorporaties hier gewoon heel netjes mee omgaan. De minister had het over passend toewijzen. Ik ken zelf casussen waarin ik zie dat de woningcorporaties met die huurder meedenken en dat dit allemaal niet noodzakelijk is. Laat ik het zo zeggen: ik zou het heel erg vinden als wij in Nederland casussen hebben waarin woningcorporaties niet doen wat u in uw motie vraagt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik denk dat het niet eens altijd een hele makkelijke is. Dat is een ander soort casuïstiek die de heer Grinwis en ik zelf ook meerdere malen in debatten hebben aangedragen. Dat gaat over nieuwbouw en het gaat over de vraag voor welke groepen je nieuw aan het bouwen bent. We zien dat dat juist voor de betaalbare groep nog best ingewikkeld is en dat het nog ingewikkelder wordt met die gestegen bouwkosten. Daar hebben we natuurlijk ook veel debatten over gehad. Dus juist als je een wens van mijn partij inzet ... De voorzitter zegt "kort antwoorden", maar dit gaat mij aan het hart en ik word er enthousiast over. Wij zijn bijvoorbeeld een heel groot voorstander van zorgbuurthuizen, dat je in de buurt waar je woont oud kunt worden. Maar je ziet wel dat dat met die gestegen bouwkosten best wel ingewikkeld is. De huurders moeten erop kunnen rekenen dat dat betaalbaar is.

De voorzitter:

We gaan weer terug naar het onderwerp.

Mevrouw Beckerman (SP):

U heeft helemaal gelijk.

Voorzitter. Mijn tweede motie gaat over het bevestigingsgebied. Ik wil dat deze minister zeker niet verwijten maar wij zien daar echt problemen voor huurders. Zeker bij één corporatie, Marenland, maar ook waar de landelijke eisen bijvoorbeeld voor het passend toewijzen heel erg gaan knellen. Je mag een percentage uitzonderingen maken, maar als je als corporatie geconfronteerd wordt met zo'n grote sloop/nieuwbouwopgave, dan wordt dat heel ingewikkeld. Die huurders worden daar nu de dupe van. Daarom deze motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel sociale huurwoningen in het bevestigingsgebied onveilig zijn en onderdeel zijn van de versterkingsoperatie;

overwegende dat deze huurders na versterking en sloop/nieuwbouw mogelijk hun eenmalige huurverlaging verliezen;

verzoekt de regering te borgen dat deze sociale huurders hun lagere huur behouden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Nijboer.

Zij krijgt nr. 23 (36281).

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer, PvdA.



De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Gezien het tijdstip zal ik geen gedicht meer voordragen, al voelde ik me erg uitgenodigd door de minister. Voorzitter, dan mijn aangekondigde motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de invoering van eventuele normhuren tot grote inkomensgevolgen voor substantiële groepen huurders leidt;

overwegende dat er vanuit de Woonbond, Aedes, Raad van State, wetenschappers en huurders fundamentele kritiek is op de invoering van normhuren;

verzoekt het kabinet het onderdeel normhuren uit de Wijziging van de Wet op de huurtoeslag en enige andere wetten te schrappen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Beckerman en Klaver.

Zij krijgt nr. 24 (36281).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, het is aan u om een motie wel of niet buiten de orde van het debat te verklaren — daar ga ik niet om vragen — maar mijn vraag aan de heer Nijboer is de volgende. Minister De Jonge heeft gewoon gezegd: "Ik ga hier wat mee doen. Ik ga het opnieuw wegen. Dat moet ik netjes langs de lijnen doen van hoe het hier werkt. Ik moet het dus eerst in de ministerraad bespreken en dan komt er een brief naar de Kamer of een mededeling." Ik snap dat collega Nijboer dit verzoek doet en de motie indient, maar is hij bereid om de motie aan te houden tot na ommekomst van de brief van de minister na de ministerraad?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, want ik wil zo snel mogelijk duidelijkheid. De ministerraad is aanstaande vrijdag. Dat is vóór de stemmingen, dus dan is het probleem opgelost. Dan is hun conclusie duidelijk. Maar ik wil gewoon duidelijkheid voor de huurders. Het niet aanspreken van coalitiepartijen op dit thema vind ik roomser dan de paus. Ik kan tal van voorbeelden noemen van mensen, zelfs van ministers, die een schot voor de boeg doen van wetgeving, wat helemaal een faux pas is. Dit betreft gewoon het onderwerp huren. Dit raakt huurders direct. Dit is erbij betrokken. Dit kan gewoon prima zo. De minister had ook gewoon kunnen zeggen: ik trek het in. Dat had hij prima kunnen beslissen. Dat heeft hij niet gedaan, maar dat kan gewoon. Ik wil het wel. Daarom dien ik een motie in.

De **voorzitter**:

Tot slot de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wat hier vervelend aan is, is dat de heer Nijboer mogelijk op zijn wenken wordt bediend ...

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is mooi.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... en mogelijk ook niet.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is niet mooi.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

We gaan aanstaande dinsdag gewoon langs de lijnen van het coalitieakkoord stemmen. Daarin staat gewoon dat de afspraak is om normhuren in te voeren en dat het binnenkort misschien wel weer anders is. Ik vind dit een beetje lastig. Dit debat van vanavond is niet over normhuren gegaan, behalve dan dat het door collega Nijboer is aangedragen. Ik vind het lastig dat de ordentelijke gedachtewisseling over het wetsvoorstel dat naar de Raad van State is gestuurd door de regering, dat nog van een nieuwe weging moet worden voorzien en dat daarna pas naar de Kamer komt, op deze manier al wordt voorzien van een motie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Tja. We kunnen hier nog heel veel tijd mee kwijt zijn met z'n allen. Als de heer Grinwis nu al zegt "tussen de regels door lees ik dat het niet doorgaat", dan laat ik hem dat ook zeggen. Dan is alle onrust onder huurders klaar. Dan kunnen de Woonbond en Aedes stoppen. Dan hoeven we niet meer eindeloos over de wet te vergaderen. Dan is het dus opgelost. Als dat niet zo is, dan moet de coalitie maar tegenstemmen. Maar u kunt ook gewoon stemmen wat u vindt. Als ik het zo proef, dan zijn we ervan af na dinsdag. Dat zou een grote winst zijn. Ik wil ook anderen het succes gunnen, maar ik wil wel graag dat het snel van de baan is.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank. De heer Kops, PVV.



De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de voorgestelde huurverlaging (36281) alleen geldt voor sociale huurders in corporatiewoningen;

verzoekt de regering de huurverlaging te doen gelden voor alle sociale huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 25 (36281).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de voorgestelde huurverlaging (36281) alleen geldt voor huurders met een inkomen tot 120% minimuminkomensijkpunt huurtoeslag;

verzoekt de regering de inkomensgrens te schrappen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 26 (36281).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 27 (36281).

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kops. Ik schors de vergadering voor een paar minuutjes, zodat de moties uitgeprint kunnen worden en bij de minister kunnen worden gebracht.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Aan de orde is de tweede termijn aan de kant van het kabinet. Het woord is aan de minister.



Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Ik denk dat ik me kan beperken tot de ingediende moties, want ik heb geen nadere vragen gehoord.

Ik begin bij de motie op stuk nr. 22 van mevrouw Beckerman en meneer Nijboer. Dit is echt een stukje linkse samenwerking. De motie verzoekt de regering met een oplossing te komen voor huurders die vanwege medische zorgindicaties moeten verhuizen. Ik ga daar graag over in gesprek met de corporaties. Ik vind dat dit echt maatwerk moet zijn. Dat vindt u ook, denk ik. Ik wil dit dus niet in regels vatten, want dan gaan we een enorme bureaucratie organiseren, en dat wil ik niet. Ik wil juist de menselijke maat die corporaties betrachten, overeind houden. Ik snap de achtergrond van deze vraag heel goed, dus ik ga daar graag over in gesprek. Als ik de motie zo mag lezen, dan geef ik die graag oordeel Kamer.

De voorzitter:

Ik zie mevrouw Beckerman knikken, dus de motie op stuk nr. 22 krijgt oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Dan verzoekt de motie op stuk nr. 23 de regering te borgen dat de sociale huurders hun lagere huur behouden. Mevrouw Beckerman noemt dit vanuit haar ervaringen in Groningen. Ik vind dat ik eigenlijk beter moet weten wat daar precies speelt, voordat ik zeg: natuurlijk, dat gaan we

regelen. Ik kan me eerlijk gezegd niet voorstellen dat het anders gaat dan hoe u het zegt. Als je gedwongen je huis uit moet vanwege een versterkingsorganisatie, dan ga ik ervan uit dat je ook met de kosten wordt geholpen en dat je daarin "schadeloos" wordt gesteld, maar kennelijk is dat in een aantal situaties echt anders. Ik ga dus aan mevrouw Beckerman vragen om mij buiten de uitzending die casuïstiek aan te reiken. Ik ga erin duiken. Als ik de opdracht uit deze motie aldus mag begrijpen, dan laat ik het oordeel aan de Kamer.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat is heel mooi. Ik denk dat een simpele afstemming met de staatssecretaris Mijnbouw, de heer Vijlbrief, ook wel zou kunnen helpen.

Minister De Jonge:

Precies, zo is dat.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik verwijt het deze minister ook niet heel erg. De vorige keer dat het mijnbouwdossier zo verspreid was over de ministers, ging het ook niet heel gemakkelijk. Dit ligt me dus echt na aan het hart.

Minister De Jonge:

Natuurlijk.

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Vijlbrief weet hier ook van. Hij is zeer recent hierover in gesprek geweest met de corporaties. Dit ligt echter hier. Dank.

Minister De Jonge:

Ik hoop hem morgen te treffen in de Trêveszaal. Dan kunnen we het er meteen over hebben. Ik snap dit dus heel goed. Ik snap de achtergrond van de vraag ook heel goed.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 23 krijgt oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Dan verzoekt de motie op stuk nr. 24 het kabinet om het onderdeel normhuren uit de Wijziging van de Wet op de huuro toeslag en enige andere wetten te schrappen. Het zal niet verrassen dat ik de heer Nijboer ga vragen om deze motie aan te houden om een ordentelijk wetgevingsproces mogelijk te maken.

De voorzitter:

En als de heer Nijboer de motie niet aanhoudt?

Minister De Jonge:

Ik denk dat hij dat wel doet. Zo is de heer Nijboer. Stel dat het allemaal waar is van de linkse wolke, dan wordt de heer Nijboer in een volgend kabinet minister Nijboer.

De voorzitter:
En stel dat hij dat niet doet?

Minister De Jonge:
Dan zal hij vanaf deze plek precies dezelfde dingen doen als ik nu doe. Een wetgevingsproces hoort namelijk gewoon in deze stappen doorlopen te worden. Ik ken de heer Nijboer goed genoeg om te weten dat hij deze motie gaat aanhouden. Hij vindt dat een wijs advies, denk ik.

De voorzitter:
Maar stel je voor ... O, kijk, daar is de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):
Tegen zo'n charmeoffensief kan ik welhaast niet op, maar ik breng de motie dinsdag toch in stemming.

Minister De Jonge:
Toch wel, hè? Dan vrees ik dat de motie wordt verworpen, zeg ik in de richting van de heer Nijboer.

De voorzitter:
Wat is de appreciatie dan?

Minister De Jonge:
De motie op stuk nr. 24 wordt dan sowieso ontraden. Dat is jammer, want ik had die heel graag ... Nou ja ...

De voorzitter:
Zeker. We gaan naar de motie op stuk nr. 25.

Minister De Jonge:
De motie op stuk nr. 25 verzoekt de regering om de huurverlaging te doen gelden voor alle huurders. Dat vraagt de heer Kops. We hebben, denk ik, uitvoerig besproken dat dat niet gaat.

Dan verzoekt de motie op stuk nr. 26 van de heer Kops de regering om de inkomensgrens te schrappen. Ik heb betoogd in de richting van mevrouw Beckerman, die dat bij amendement had ingediend, dat dat 1 miljard kost. Dat gaan we dus niet doen.

De motie op stuk nr. 27 verzoekt de regering de huurprijs in de sociale sector met 20% te verlagen. Nou, dat kost miljarden. Dat gaan we dus ook niet doen.

Dat waren de moties alweer, voorzitter.

De voorzitter:
Dank. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van deze beraadslaging. Ik dank de minister en de collega's voor een mooi inhoudelijk debat. Ik dank de mensen die het debat gevolgd hebben.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:
We gaan volgende week dinsdag stemmen over het wetsvoorstel, de amendementen en de moties. Ik wens iedereen een fijne avond.

Minister De Jonge:
Dank u wel.