

Vergaderjaar 2020–2021

**35 518**

**Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)**

**35 516**

**Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)**

**Nr. 23**

## **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 24 december 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 3 december 2020 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) (Kamerstuk 35 518);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) (Kamerstuk 35 516).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Bisschop, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Nijboer, Van Otterloo, Smeulders, Terpstra en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 15.04 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Hartelijk welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Aan de orde is een wetgevingsoverleg met als onderwerp: maatregelen huursector. We hebben twee wetten die we vandaag gaan behandelen. Dat is allereerst de wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen van de Woningwet en daarna de wet tijdelijke huurkorting. Die staan tegelijkertijd op de agenda. Ik zou u willen verzoeken om, als het specifiek over een bepaald onderwerp gaat, dat onderscheid te maken in de vraagstelling en straks als er nog wat moties worden ingediend – althans, dat vermoed ik – zodat helder en duidelijk is om welke wet het gaat. Dan is het voor de griffier makkelijker om ze te ordenen in een bepaalde volgorde, aan te bieden en te laten appreciëren. Op dit moment is de stand van zaken dat er op elke wet vijf amendementen ingediend zijn, dus die zullen in een later stadium ook wel geapprecieerd worden.

Allereerst een hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg op de tweede rij. Welkom aan de mensen die het thuis volgen en aan de leden die aangeschoven zijn: de heer Koerhuis namens de VVD, mevrouw Beckerman namens de SP, mevrouw Van Eijs namens D66, de heer Van Otterloo namens 50PLUS, de heer Kops namens de PVV, de heer Nijboer namens de PvdA, de heer Smeulders namens GroenLinks, de heer Terpstra namens het CDA en de heer Bisschop namens de SGP.

De spreektijden heeft u allemaal doorgekregen. Mocht u daar nog aan twifelen, dan kunt u mij rustig een seintje geven, dan zal ik ze nog even noemen. De spreektijd, die op de uitnodiging ook staat vermeld, is zowel voor de eerste als voor de tweede termijn, dus bij elkaar opgeteld. Denk dus niet «ik pak de volledige spreektijd», waarna u dan voor de tweede ronde wat spreektijd tekortkomt. Ik zie al signalen dat de heer Koerhuis denkt dat hij het in de helft van de tijd kan doen. Dat is geen enkel probleem, kan ik hem melden, en dat geldt eigenlijk voor alle leden aan deze tafel. Ik geef ook aan dat we in eerste instantie vier vragen of twee interrupties in tweeën zullen toekennen. We zullen dat goed bijhouden. Daarmee geef ik het woord aan de heer Koerhuis. Ga uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u, voorzitter. Er staan veel mensen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. De wachttijden zijn soms jarenlang, om moedeloos van te worden. Veel jongeren proberen niet eens meer om zich in te schrijven. Dat hoort niet en dat moeten we oplossen. Om het op te lossen moeten we eerst kijken naar de oorzaak. En wat is de oorzaak? Er staan 110.000 mensen op een wachtlijst die actief zoeken naar een sociale huurwoning. Tegelijkertijd zitten er 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen in een sociale huurwoning; met een hoog inkomen, dus niet met een middeninkomen. Als deze scheefwoners zouden doorstromen, zouden niet alleen de wachtlijsten verleden tijd zijn, maar dan zouden we zelfs een overschot aan sociale huurwoningen hebben. Vandaag ligt de wet huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen voor. Deze wet regelt dat verhuurders de huur van scheefwoners met een hoog inkomen kunnen verhogen met maximaal € 50 of € 100. Ik ben blij

met deze wet. Als scheefwoners sneller de passende huur gaan betalen, stimuleert dat hen om door te stromen, zodat hun sociale huurwoningen beschikbaar komen voor mensen die het echt nodig hebben; mensen met een laag inkomen.

Deze wet regelt ook dat de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens om een sociale huurwoning te kunnen krijgen, wordt verhoogd van € 39.000 naar € 42.000. Ook dat is goed. Volgens een Nibud-rapport komen meerpersoonshuishoudens namelijk moeilijker rond dan eenpersoonshuishoudens.

Voorzitter. We hebben het vandaag ook over de wet tijdelijke huurkorting. Deze wet regelt dat verhuurders de huur tijdelijk kunnen verlagen, voor maximaal drie jaar. Verhuurders krijgen de mogelijkheid om maatwerk toe te passen en huren tijdelijk te verlagen bij inkomensverlies. Als het inkomen weer op peil is, gaat de huur weer omhoog. Dat vergroot de vrijheid om afspraken te maken tussen huurders en verhuurders. Maatwerk, want op dit moment is het verlagen van huren altijd permanent. Dit belemmert praktische oplossingen als iemand tijdelijk in de problemen komt, bijvoorbeeld door het overlijden van een partner. Voorzitter. Ik dien vandaag twee amendementen in, zodat huurders langer in hun huis kunnen blijven wonen. Het eerste amendement regelt dat in z'n algemeenheid tijdelijke huurcontracten eenmalig verlengd kunnen worden. Het is nu mogelijk om een tijdelijk huurcontract te krijgen van maximaal twee jaar. Maar het is nog niet mogelijk om een tijdelijk huurcontract te verlengen. Daardoor moeten huurders soms onnodig vroeg uit hun huis vertrekken. Met het eerste amendement wil ik regelen dat een tijdelijk huurcontract wel eenmalig verlengd kan worden tot een maximale periode van drie jaar. Hierdoor kunnen huurders langer in hun huis blijven wonen, wordt de kans op een huurcontract voor onbepaalde tijd groter en maken we het huren van leegstaande woningen aantrekkelijker. Dat zorgt voor meer aanbod van huurwoningen. Het tweede amendement regelt ...

**De voorzitter:**

Mag ik u even onderbreken? Over het eerste amendement heb ik twee interrupties, van mevrouw Beckerman en de heer Smeulders. Ik begin met mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat kwam omdat u eerst naar links keek, maar de eerlijkheid gebiedt mij te zeggen dat de heer Smeulders wel eerst was.

**De voorzitter:**

Nou ja, ik heb u nu de beurt gegeven, dus maak er gebruik van, zou ik zeggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, maar ik probeer wel altijd eerlijk te zijn. Ik hoor de heer Koerhuis weer van alles zeggen waar ik het hartgrondig mee oneens ben. Dan zit ik natuurlijk altijd te twijfelen: zal ik een zuur punt maken of zal ik eens kijken of we ergens toe kunnen komen? Laat ik eerst eens kijken of we ergens toe kunnen komen. Ja, het is zo'n dag. Ik weet niet of ik er kom, maar ik zie de heer Koerhuis al vriendelijk glimlachen. De heer Koerhuis zegt dat het belangrijk is dat er een huurkorting moet kunnen komen als mensen in de knel zitten, bijvoorbeeld door het overlijden van hun partner. Daar ben ik het mee eens, maar dat is tot nu toe geen afdwingbaar recht van huurders. Als de heer Koerhuis meent wat hij zegt over een teruggang in je inkomen, bijvoorbeeld door het overlijden van je partner, is hij het dan ook met mij eens dat huurders dat moeten kunnen afdwingen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als mevrouw Beckerman naar mijn inbreng had geluisterd: ik had het over maatwerk, de vrijheid om afspraken te maken tussen huurders en verhuurders. Dat kan niet als we dingen gaan afdwingen. Ik pleit er hier voor dat er in vrijheid afspraken gemaakt kunnen worden tussen huurders en verhuurders in hun eigen verantwoordelijkheid voor maatwerk. Dat is waar ik voor pleit. Ik denk dat dat het beste is om zo veel mogelijk situaties te dekken, want je kunt niet alles in een wet dekken.

De **voorzitter**:

Nog aanvullend, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is toch wel jammer, want dan moet ik weer zuur worden. De heer Koerhuis zegt het zo mooi: je kunt tegenslag hebben in het leven, bijvoorbeeld als je partner overlijdt, en dan is het zo goed als je niet de volle mep huur moet betalen als je een teruggang in inkomen hebt. Vervolgens blijkt dat de heer Koerhuis dat helemaal niet wil regelen. Want als de verhuurder nee zegt, dan heb je gewoon dikke vette pech, dubbele pech. Dan blijf je die hoge huur betalen ondanks dat je dat gewoon niet kunt. Ik begrijp daar echt helemaal niks van. Waarom zeg je niet gewoon ... Ik zou het voor iedereen willen, maar waarom maken we dat nou niet desnoods afdwingbaar voor bijvoorbeeld de sociale huur? O, de bel gaat, een minuut lang.

De **voorzitter**:

Ik kijk even of er nog mensen naar de stemmingen moeten. Ik loop hier wat langer rond en ik word altijd wat nerveus van zo'n hele lange bel. Dan denk ik: oké, moeten we gaan rennen? Maar volgens mij niet. Mevrouw Beckerman, de interruptie was helder, hè?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De interruptie is helder. Het is echt heel treurig als we mensen met een inkomensval niet gaan helpen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Meneer Koerhuis, wacht u maar even tot de bel voorbij is. Het is altijd mijn goede gewoonte om dan nog even door te blijven spreken, maar volgens mij duurt die minuut wel weer heel erg lang. Maar die minuut, dat is vaste prik. Meneer Koerhuis, gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Eén onderdeel van de interruptie van mevrouw Beckerman triggerde mij: wat nu als de verhuurder geen ja zegt? Dat is het precies: de verhuurder mag nu nog niet eens ja zeggen. Dus wat regelen we met deze wet? Dat de verhuurder ja mag zeggen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Koerhuis gaat over zijn eigen antwoorden. Dan zou u er nog een interruptie aan moeten wijden, maar ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zou kunnen herhalen wat ik daarvoor heb gezegd ...

De **voorzitter**:

Dat is niet nodig.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik pleit voor maatwerk.

**De voorzitter:**

Als u hetzelfde gaat herhalen, dan hoeft het niet.

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

De VVD heeft een amendement ingediend – de heer Koerhuis zei er net iets over – om langer tijdelijke huurcontracten te kunnen aanbieden en dus te kunnen krijgen. Ik vond het wel heel wonderlijk dat de heer Koerhuis net aangaf dat dat goed was voor de huurders. Ik ben een paar weken geleden op bezoek geweest bij een paar huurders, die niet sliepen omdat hun tijdelijke huurcontract niet verlengd werd. Zij waren heel erg bang dat ze dakloos werden en ze hadden daar enorm veel stress van. Kan de heer Koerhuis mij uitleggen hoe nog een jaar langer onzekerheid in plaats van een vast huurcontract gunstig is voor de huurders? Ik zie het namelijk oprecht niet.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Volgens mij heeft u dat werkbezoek van u gedeeld en heb ik dat gezien. Allereerst, ik ben er verbaasd over. Met u wil ik hier ook wel een reactie van de Minister op hebben. We hebben tenslotte niet voor niks de spoedwet verlenging tijdelijke huurcontracten aangenomen. Op initiatief van de huurder moeten tijdelijke huurcontracten gewoon verlengd kunnen worden in deze coronatijd. We zouden geen huisuitzettingen en geen aflopende tijdelijke huurcontracten krijgen in deze coronatijd. Daar vindt u mij dus aan uw zijde. Ongetwijfeld gaat u straks ook een reactie aan de Minister vragen. Ik wil die reactie ook graag horen. We hebben daar tenslotte die spoedwet voor aangenomen. Ik had mijn betoog nog niet afgemaakt. Ik heb een tweede amendement, juist om te zorgen dat dit initiatief voor huurders blijft bestaan in deze tweede coronagolf, die nog wel even lijkt te duren, zodat op hun initiatief een tijdelijk huurcontract verlengd kan worden.

Los daarvan, na corona: ik ken uw casus niet. Ik ken wel hele andere casussen, bijvoorbeeld van corporaties ...

**De voorzitter:**

Ik zit me even af te vragen ...

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ik wil graag antwoorden; ik ben nog niet klaar. De heer Smeulders komt met een casus aan. Ik wil daar graag een casus tegenover zetten.

**De voorzitter:**

Ik begrijp dat u wilt antwoorden, maar we proberen even te voorkomen dat interrupties ... Een korte interruptie, een kort antwoord.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Mijn inbreng is kort. U kan het ook zien als inbreng.

**De voorzitter:**

Nou goed, ik geef het nu even op. Gaat uw gang.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ik ken de casus van de heer Smeulders niet, want ik ben er niet geweest. Maar ik ken wel andere casussen, bijvoorbeeld van corporaties die leegstaande woningen verhuren, die nu maar eenmalig zo'n contract mogen geven waarna zo iemand op straat staat. Corporaties willen bijvoorbeeld heel graag een tweede contract geven, maar dat mag nu niet. Ik wil zo graag aan mensen in bijvoorbeeld een woning die anders leegstaat en op termijn gerenoveerd wordt, de zekerheid geven «het kan nog een keer verlengd worden» of «het mag voor drie jaar gegeven worden». Ik ken ook casussen van studenten die ergens gaan studeren,

die helemaal geen permanent huurcontract hoeven en die maar wat blij zijn met een iets langer huurcontract van drie jaar. Dat zou ik er graag tegenover willen stellen. Dank u wel, voorzitter, voor de coulance.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de heer Smeulders. Aanvullend.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Een lang antwoord, maar niet superbevredigend als je het mij vraagt. Tot een aantal jaren geleden waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering. Voor studenten en voor mensen die naar het buitenland gingen kon het tijdelijk, en daar was iedereen hier voor volgens mij. We zien nu alleen dat sinds een wetwijziging vijf jaar geleden tijdelijke huurcontracten eigenlijk de norm zijn geworden. Je hebt best veel huisbazen die alleen nog maar tijdelijke huurcontracten geven, want dan kunnen ze iedere paar jaar of ieder jaar de huur gaan verhogen en zitten ze niet voor een lange termijn aan iemand vast. In onze ogen is dat de omgekeerde wereld. Wij vinden wonen dermate belangrijk dat als je een huis huurt, je moet weten dat je er kan blijven. Wat de heer Koerhuis nu doet met zijn amendement, is zorgen dat die onzekerheid voor mensen nog een jaar langer gaat duren. Dat vind ik echt heel erg kwalijk en ik zou het vreselijk vinden als het wordt aangenomen. Zou de heer Koerhuis op het volgende kunnen reageren? We zeggen nu eigenlijk van links tot rechts tegen elkaar dat de flexibilisering op de arbeidsmarkt is doorgeschoten. Het rapport van de commissie-Borstlap zegt dat we daar iets aan moeten doen. Hopelijk gaan we dat in de formatie regelen. Maar nu dient hij een voorstel in waardoor de flexibilisering op de woningmarkt juist wordt verergerd.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Smeulders klaagt over een lang antwoord, maar zijn vraag was nog langer. Nogmaals, nu tijdens corona zijn er in principe geen huisuitzettingen, dus ik weet niet waar de heer Smeulders het over heeft. Nogmaals, ik sta aan zijn zijde; graag een reactie van de Minister daarop. We hebben er een aparte wet voor aangenomen dat tijdelijke huurcontracten op initiatief van de huurder verlengd kunnen worden. Ik kom nog met een amendement daaroverheen om te zorgen dat dat initiatief kan blijven in deze tweede coronagolf. Ik denk echt dat er meer zekerheid komt voor huurders als ze een langer tijdelijk huurcontract kunnen krijgen. De heer Smeulders heeft het over wat de norm wordt. Ik hoor het graag van de Minister. Aedes heeft het erover dat er 20.000 tijdelijke huurcontracten zijn in Nederland op een aantal van 7 miljoen à 8 miljoen woningen. Ik weet niet of je dat dan de norm kan noemen, maar graag een bevestiging daarvan van de Minister. Daar wil ik het bij laten.

**De voorzitter:**

Dank. Dan stel ik voor ... O nee, nog een interruptie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, want de heer Koerhuis toont zich een wolf in schaapskleren. Hij zegt: ik kom voor de huurders op, want die willen zo graag tijdelijke contracten. Nou, ik ken geen huurder die blij is dat hij zich elke keer weer zorgen moet maken dat de datum van het aflopen van zijn tijdelijk contract steeds dichterbij komt. Dat is echt een groot probleem. Vijf jaar geleden was dat niet zo. Toen we woningnood hadden en al die huizen leegstonden, dachten we: nou, we moeten het maar mogelijk maken, want het is zonde van die huizen. Maar het is nu staande praktijk dat elke verhuurder een tijdelijk contract aanbiedt. Mensen kunnen geen kant op en krijgen een huurverhoging voor de kiezen waar je beroerd van wordt. De heer Koerhuis wil dat nou nog verder aanzetten en groter maken. Dat is echt een schande. Hoe komt hij erbij?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet waarom, maar het was in het vorige debat ook zo: de heer Nijboer blijft spookbeelden oproepen. Nogmaals, in deze tweede coronagolf mogen huurders op eigen initiatief vragen dat het huurcontract verlengd wordt. Die kunnen niet op straat eindigen. U roept spookbeelden op die er niet zijn.

Dan over die datum van dat tijdelijk huurcontract. Ja, die komt nu dichterbij en die kan niet verlengd worden. Als we hier nou toestaan dat we die één keer verlengen, is dat al winst voor die huurder. Als we toestaan dat dat contract niet op twee jaar staat maar op drie jaar komt te staan, dan komt die datum al veel minder dichtbij. Ook de heer Nijboer laat doorschemeren dat het de norm is. Maar nogmaals, ik begrijp altijd van Aedes – ik krijg daarvan graag een bevestiging van de Minister – dat het om 20.000 tijdelijke huurcontracten gaat, op een aantal woningen van 7, 8 miljoen. Ik weet dus niet waar zowel de heer Nijboer als de heer Smeulders die norm dan vandaan halen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Er is onlangs promotieonderzoek naar gedaan aan de Rijksuniversiteit Groningen en daarin zie je een enorme toename van tijdelijke huurcontracten in de vrije sector. Natuurlijk, woningcorporaties willen hun huurders wel een vast contract aanbieden. Die hebben hier en daar wat flexibele woningen die binnen een tijdelijk huurcontract vallen. Daar is ook niks mis mee voor doelgroepen. Maar het grote probleem is dat verhuurders die maximale huur willen vangen en die willen profiteren van de stijgingen van de huizenprijzen, het liefst tijdelijke huurders hebben. Die zeggen: nou ja, u mag hier wel blijven, en als u een vast contract wilt, dan mag u de hoofdprijs betalen, dus dan krijgt u er € 100, € 150 in de maand aan huur bij. Dat is geen spookbeeld. Dat is dagelijkse praktijk in Nederland en de VVD wil dat alleen maar groter maken. Die partij komt op voor de verhuurders, maar laat de huurders zakken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nogmaals, deze coronagolf zijn er geen huisuitzettingen als gevolg van tijdelijke huurcontracten; daar hebben we een wet voor aangenomen. Ik dien een amendement in om ervoor te zorgen dat die situatie deze hele tweede golf zo blijft. Ik zeg dat dus nogmaals. En ik denk dat het meer zekerheid oplevert. Het levert meer aanbod van huurwoningen op, zoals ik zei, en het levert meer zekerheid op. Als student kom je niet na een jaar op straat te staan, maar kun je drie jaar, voor de tijd van je bachelor, die woning huren. Ik denk dat dit veel beter is.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman wil nog een interruptie plegen, zag ik.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Meneer Koerhuis zegt dat er geen huisuitzettingen zijn vanwege tijdelijke huurcontracten. Die zijn er wel. Er zijn wel degelijk mensen die een aflopend contract hebben en die rücksichtslos op straat komen te staan. Ik ben hier in Den Haag nog bij een demonstratie geweest voor iemand die al twintig jaar in de zorg werkt, die nu in de coronacrisis elke dag in de zorg werkt en die toch een aflopend huurcontract had en op straat kwam te staan. De heer Koerhuis zegt: er zijn geen huisuitzettingen. Ik vraag me dan af of hij dit gemist heeft. Is hij toevallig wel bereid om daar ook echt iets aan te doen? Er zijn namelijk nog steeds heel veel huurders vogelvrij. Dat komt doordat u al die zogenaamde maatwerk mogelijkheden heeft gemaakt waar huurders de dupe van zijn.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ga niet herhalen wat ik tegen de heer Smeulders en de heer Nijboer heb gezegd. Met u zou ik op deze casus, net als bij de heer Smeulders, een reactie van de Minister willen hebben. Ik ken de casus niet, maar de wet kennende, kan de huurder waar u het over heeft, de huurder die werkt in de zorg, op eigen initiatief een verlenging van dat huurcontract vragen.

De **voorzitter**:

Wilt u toch nog uw laatste interruptie gebruiken, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, het is mijn laatste, maar het zit me wel hoog. In de wereld van de heer Koerhuis klinkt dit allemaal supersympathiek en superlogisch. Maar het probleem is dat mensen tegenwoordig een tijdelijke baan en een tijdelijk huis hebben, en dat ze vervolgens moeten gaan bedelen bij hun verhuurder. Die kan doodleuk nee zeggen. Die kan doodleuk zeggen: je staat op straat. Dat klinkt in de wereld van de heer Koerhuis als: ja, dan heb je daar zelf voor gekozen. Dat wordt namelijk heel vaak gezegd: het is een huissuitzetting, maar je had voor een vast contract kunnen kiezen. Mensen hebben helemaal geen keus meer! Mensen hebben helemaal geen keus meer, door de puinzooi die er in tien jaar Rutte van wonen is gemaakt. Kijk, we kunnen alle casussen voorleggen, zoals de heer Koerhuis zegt – absoluut. Maar we kunnen ook hier iets aan doen. Dat is de vraag aan u. Bent u bereid om er iets aan te doen? Het aantal huissuitzettingen is namelijk gehalveerd tijdens de coronacrisis en dat betekent dat er nog steeds meer dan 1.000 mensen uit hun huis zijn gezet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ook mevrouw Beckerman suggereert dat tijdelijke huurcontracten de norm zijn. Ik heb het er nog even bij gepakt. In het wetsvoorstel over de opkoopregeling van de Minister staat dat er in Nederland 20.000 tijdelijke huurcontracten zijn. Nogmaals, op een woningvoorraad van 7, 8 miljoen is dat niet de norm.

Dan de vraag of ik bereid ben iets te doen. De coalitie en het kabinet waren bereid om iets te doen. We zijn met die spoedwet over de verlenging van tijdelijke huurcontracten gekomen om de casussen te voorkomen die u beschrijft. Ik hoor daar dus graag een reactie op van de Minister. En ja, ik ben bereid om nog een stapje verder te gaan. Ik heb ook een amendement ingediend om die spoedwet verlenging tijdelijke huurcontracten nog een keer te verlengen, in deze tweede coronagolf, zodat wederom op initiatief van de huurder dat tijdelijke huurcontract verlengd kan worden.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met de toelichting van uw tweede amendement. Daar zat u net middenin, dacht ik.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dat klopt. Er is al zoveel over gezegd dat ik het kort houd. Het tweede amendement dat ik indien, regelt dat de huidige tijdelijke huurcontracten op initiatief van huurders dus eenmalig verlengd kunnen worden tot 1 juli 2021, deze tweede coronagolf. Dit is dus eigenlijk een verlenging van de coronaspoedwet over verlenging van tijdelijke huurcontracten. Dat is mijn tweede amendement.

Dit was mijn inbreng, voorzitter. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. We kunnen een bepaalde volgorde aanhouden, maar ik wilde eigenlijk gewoon de volgorde van de tafel aanhouden. Is dat akkoord? Ik



kijk even naar de heer Kops. Het is prima. Dan gaan we gewoon de volgorde van de tafel volgen. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Het is wooncrisis en niet alleen in Nederland, maar andere steden en landen pakken het heel anders aan. Ik was in Wenen, waar 60% van de inwoners in een sociale huurwoning woont, waar je ook met een hoog middeninkomen in een sociale huurwoning kunt wonen, waar de huren gemiddeld tussen de € 300 en de € 700 liggen en waar geen achterstandswijken zijn omdat iedereen door elkaar woont in goede huizen en in goede wijken. Al tien jaar lang wordt Wenen gekozen tot beste woonstad ter wereld. Ook in Berlijn pakken ze de wooncrisis totaal anders aan: niet alleen zijn de huren vanaf februari voor vijf jaar lang bevroren, de afgelopen maand zijn ze ook nog eens verlaagd. «De huur kan nu zomaar halveren», kopte Het Parool dan ook. En dan terug naar Nederland en onze wooncrisis. Almaar stijgende huren. In tien jaar Rutte 26% huur erbij in de sociale sector. Een huurverhoging tot 44% in de vrije sector, gemiddeld. Steeds meer flexibele contracten en een steeds kleinere sociale sector. Het is steeds moeilijker om te kopen. De partij van de Minister zet mooie teksten op Instagram tegen de wooncrisis, zoals «Betaal jij een fortuin voor een bezemkast?» of «Woon je weer bij je ouders?» en «Hoe vrij ben je als je iedere euro moet omdraaien?». Dat is een mooie vraag, prachtig. Maar Instagram is geen realiteit.

Twee wetten liggen vandaag voor. Allereerst de wet tijdelijke huurkorting. De eerste zin van de wet luidt: «Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau (...) alzo wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is het geven door de verhuurder van een tijdelijke korting op de huurprijs te faciliteren». Prachtig! Dat klinkt goed voor huurders, toch? Maar niets is minder waar. Want verhuurders konden al een huurkorting geven en konden de huren al bevriezen. Wat doet deze wet dan? Die wet zorgt ervoor dat de huurprijs sneller en vaker verhoogd kan worden na een huurkorting, een inhaalhuurverhoging. De Minister komt dus helemaal niet met een huurkorting, maar ze faciliteert de portemonnee van verhuurders. Aan de ene kant geeft de Minister toe dat heel veel huurders in de financiële problemen zitten. Dat is goed. Maar in plaats van de huren te verlagen, maakt de Minister aan de andere kant een wet waarmee de huren vaker verhoogd kunnen worden na een huurkorting.

Voorzitter. Hoe wordt ervoor gezorgd dat huurders niet meteen weer in financiële ellende komen als de huurkorting afloopt en huurders op extra kosten worden gejaagd? Als de Minister echt een tijdelijke huurkorting wil faciliteren, waarom maakt zij er dan geen afdwingbaar recht van voor alle huurders, in gevallen dat het nodig is, zowel in de sociale als de vrije sector? Is de Minister hiertoe bereid?

Voorzitter. Naast de inhaalhuurverhoging maakt dit kabinet ook huursprongen mogelijk, voor lage huurprijzen. Dat betekent een minimale huurverhoging van 8,3%. Minimaal 8,3% erbij. Welke gevolgen heeft dit bijvoorbeeld voor studenten? Dat is dan nog niet genoeg voor de Minister. De huurverhoging voor mensen met een wat hoger inkomen zal veel meer kunnen stijgen.

Voorzitter, er is een interruptie; ik wijs u er maar even op.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs, gaat uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik had een vraag aan mevrouw Beckerman. Zij heeft het over de huurverhogingssprongen. Dat klinkt heel dramatisch, maar dan heeft u het over de huurverhogingssprongen voor huren onder € 300 per maand. Dat is

namelijk tot hoe hoog die huur dan weer mag stijgen met die huursprong van 8,3%.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Ja, daar had ik het over.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
U spreekt ook over studenten, maar onzelfstandige wooneenheden vallen daar niet onder, toch?

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Ook studenten en jongeren wonen vaak in zelfstandige eenheden.

**De voorzitter:**  
Is daarmee de vraag beantwoord? Ik denk het.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
Ik interpreteer dat als een ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
U laat mij een klein beetje in verwondering achter, want blijkbaar is D66 al akkoord met huurverhogingen van minimaal 8,3%.  
Voorzitter. En dat is dan dus nog niet genoeg voor de Minister. De huurverhoging voor mensen met een wat hoger inkomen zal veel meer kunnen stijgen. De inkomensafhankelijke huurverhoging bestond al, maar de Minister doet er nog een schep bovenop. Per maand kan er € 50 of € 100 bij komen. In een voorbeeld van de Minister zelf wordt al gesproken over een huurverhoging van 16,7%. 16,7%! Hoe rechtvaardigt de Minister dit? Ja, de inkomensgrenzen worden iets aangepast in het voordeel van de huurder. Dat is goed. Maar dat valt in het niet bij de negatieve en onnodig ingewikkelde maatregelen. Als de mogelijkheden voor huurverhoging volledig gebruikt gaan worden, verdienen verhuurders hier 546 miljoen extra aan, ruim een half miljard euro van huurders, bovenop de verhuurderheffing, die zij ook al ophoesten. Het is de Minister toch bekend dat de helft van alle huurders al voor de coronacrisis moeite had met rondkomen? Hoe oneerlijk en asociaal is het dan om midden in de coronacrisis huurders nog verder uit te knijpen?  
Voorzitter. De wooncrisis raakt de lage inkomens hard, maar ook de middeninkomens. De vrije sector is duur en flexibel, kopen is moeilijk en de toegang tot de sociale sector is beperkt. Waarom niet juist nu meer mensen met een middeninkomen toegang geven tot de sociale sector? Het onderzoek van SEO laat zien dat huisvestingskosten, dus je woonlasten, in Nederland hoger liggen dan in de meeste andere landen en dat in de meeste andere landen een hoger percentage in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Waar wacht de Minister nog op? Geef mensen met een inkomen tot € 55.000 toegang tot de sociale huur.  
Voorzitter. Ik zou willen zeggen: D66 op Instagram heeft gelijk. Ja! Ik ben het daar volledig mee eens. Het is bizar om een fortuin voor een bezemkast te betalen. Het is bizar dat mensen weer bij hun ouders moeten gaan wonen. En inderdaad, hoe vrij ben je als je iedere euro moet omdraaien? Dat is de vraag die zij stellen. Maar waarom komt D66 in de realiteit dan met wetten waar onder de streep vooral verhuurders beter van worden?  
Ik dacht: ik zal wat positief eindigen. Ik zie de heer Koerhuis namelijk alweer nee schudden. Ik dacht: laat ik D66 nou eens ertoe oproepen om in Europa rond te kijken. Dat is misschien wel een leuke oproep voor een SP'er. Kijk eens rond en zie hoe anders anderen het doen. Kijk naar Berlijn, waar de huren wel gehalveerd kunnen worden en waar de huren voor vijf jaar bevroren zijn. Kijk naar Wenen, waar je met hogere middeninkomens

in de sociale huur mag wonen. Doe als hen en bind echt die strijd aan met de wooncrisis.

Voorzitter, daar wilde ik het bij laten.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik hoop dat u mij een seintje geeft als ik over de tien minuten heen ga, want ik heb niet getimed, deze keer. Maar ik neem aan dat ik niet over de tien minuten heen ga.

Voorzitter. Ik moest laatst terugdenken aan mijn bezoek aan Jan Terlouw. Dat was toen ik nog een redelijk vers Kamerlid was. Ik had met hem een heel mooi gesprek. Hij zei iets wat bij mij eigenlijk het meest is blijven hangen. Hij zei: «Als politicus moet je je steeds afvragen wat eerlijk is en wat rechtvaardig is.» Dat is ook hoe ik hiernaar kijk. De afgelopen tien jaar is er veel te weinig gebouwd, wat heeft geleid tot de enorme schaarste. Dan is de vraag: wat is nou de schaarste eerlijk verdelen? We werken heel hard om de tekorten weg te werken met de woningbouwimpuls. Er moeten ook veel meer woningen bij komen. Maar ondertussen moeten we ook zoeken naar maatregelen die de woningmarkt en de huurmarkt eerlijker maken.

Als het gaat over de inkomensgrenzen, is eigenlijk de vraag: wat is nou eerlijk en wie heeft er recht op een sociale huurwoning? Uit het onderzoek van Nibud blijkt bijvoorbeeld dat gezinnen veel minder financiële ruimte overhouden om hun huur te betalen dan een eenpersoonshuishouden, zoals we dat zo mooi noemen. Daarom worden in het voorstel de inkomensgrenzen gedifferentieerd, en dat vind ik ook goed: € 35.938 oftewel bijna € 36.000 voor een eenpersoonshuishouden, maar € 43.000 voor een meerpersoonshuishouden. We begrijpen het voorstel van GroenLinks en de PvdA dat er ligt voor het optrekken van die grens tot iets meer dan € 39.000. Maar tegelijkertijd zie ik ook dat uit onderzoek blijkt dat nu al, dus met de huidige grenzen, 45% van de huishoudens voor de sociale huur in aanmerking komt. Dat neemt dus toe met deze voorstellen. Ik vraag de Minister dan ook het volgende. Wat betekent deze ophoging voor de wachttijd voor sociale huurwoningen en de kans op een woning voor mensen met een laag inkomen? Hoe zullen de sociale huurwoningen die gebouwd gaan worden die kansen vergroten? Of groeit de vraag gelijk mee? Kan de Minister reflecteren op het feit dat straks bijna een op de twee huishoudens valt onder de doelgroep, dus de groep waarvan wij zeggen dat deze niet zelfstandig in haar huisvesting kan voorzien? Wat zegt dit over de woningprijzen in Nederland of onze woningmarkt, bij gebrek aan een beter woord?

Het begrenzen van elke doelgroep levert altijd dilemma's op. Mensen die volgens de regels geen recht hebben op een sociale huurwoning, maar waarvan iedereen zo zal zeggen dat zij eigenlijk gewoon in een betaalbare woning terecht moeten kunnen. Gelukkig hebben we daarvoor de vrije toewijzingsruimte, juist voor deze gevallen. Woningcorporaties kunnen iemand met een hoger inkomen om hele goede redenen toch die betaalbare huurwoning aanbieden. Van deze mogelijkheid wordt nog heel weinig gebruikgemaakt. Maar aan de andere kant zeggen sommige gemeentes: we willen juist graag meer toewijzingsruimte zien. De getrapte mogelijkheid van 7,5% of 15% geeft de ruimte om mensen te helpen en ondertussen goede afspraken te maken over wanneer woningen toch naar mensen met een hoger inkomen zouden moeten gaan. Op welke manier worden woningcorporaties in de prestatieafspraken gestimuleerd om meer vrije toewijzingsruimte te gebruiken? Welke andere mogelijkheden ziet de Minister nog om vrije toewijzingsruimte beter te laten benutten?

Voorzitter. Nog niet alle systemen geven iedereen evenveel kans. Geautomatiseerde toewijzingssystemen maken het voor huishoudens buiten de directe doelgroep heel erg lastig om in aanmerking te komen, terwijl ze voor passend toewijzen wel in aanmerking zouden moeten kunnen komen. De Minister heeft Aedes gevraagd om te kijken naar die systemen en de inrichting daarvan. Dat is heel goed, maar toch is het echt van belang dat ook de middeninkomens snel mee kunnen worden genomen in de toewijzing en dat ze niet automatisch daarbuiten vallen. Wat is de laatste stand van zaken van dit overleg? Kan de Minister nog andere dingen doen om dit onder de aandacht te brengen bij woningcorporaties?

Voorzitter. We horen ook vaak het argument van de gemengde wijken om meer sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen. Dat snap ik heel goed. Maar dat er ondertussen veel mensen met een echt laag inkomen op de wachtlijst blijven staan, vind ik ook niet echt rechtvaardig. Dat voelt ook niet helemaal eerlijk. Uiteindelijk zullen we toe moeten naar echt gedifferentieerde wijken waar alle soorten woningen door elkaar te vinden zijn en mensen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen, of ze nu meer of minder gaan verdienen, of ze nu ouder worden en graag in een seniorenwoning willen wonen, of ze nu toevallig iets ergs overkomt en dus in een aangepaste woning moeten gaan wonen. Wat gaan we doen, vraag ik de Minister, om meer echte fysiek gemengde wijken te krijgen?

Dan het voor een deel draagkrachtiger houden van nieuwe wijken door mensen met een hoger inkomen ook in een sociale huurwoning te laten wonen. Ik vraag mezelf opnieuw af: wat is dan eerlijk? Is het eerlijk om deze mensen te dwingen om te verhuizen? Niet in een tijd waarin alternatieven heel schaars zijn. Maar is het eerlijk dat ze een even lage huur betalen, dat de sterkste schouders evenveel of soms minder betalen voor dezelfde woning? Dan zeg ik: we vragen van deze huurders een extra bijdrage, juist zodat de huurprijzen voor anderen lager kunnen blijven en ook om de overstap naar een koop- of een andere particuliere huurwoning wat kleiner te maken. Daarom ben ik blij met de aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Pas bij een wat hoger inkomen, een ruime marge van € 10.000 boven de inkomensgrens, komen huishoudens er straks voor in aanmerking. En dan? Dan maken we heldere stappen in de huur, van € 50 of € 100 tot aan de maximaal redelijke huur. Wat kunnen we naast de inkomensafhankelijke huurverhogingen doen om doorstroming te bevorderen, zo vraag ik de Minister.

Het lastige bij al deze regelgeving is dat het leven van mensen niet altijd voorspelbaar is. Dan is het wel zo fair als we hun bij tegenvallers iets van comfort kunnen bieden. Daarom is het goed dat de corporaties nu ook tijdelijke huurkortingen van drie maanden en meer kunnen aanbieden wanneer het inkomen opeens fors terugvalt in noodsituaties als het verlies van een baan of een scheiding. Hoe zorgen we ervoor dat de corporaties deze huurkorting ook daadwerkelijk gaan toepassen? Hoe worden de huurders geïnformeerd over deze mogelijkheid? Veel van het effect van al deze regelgeving staat of valt met het gebruikmaken van de mogelijkheden die de wet biedt, en dus ook met bekendheid met de regelgeving.

Zoals in de memorie van toelichting staat, houdt dit voorstel allerlei wijzigingen voor huurders en verhuurders in. Er worden een aantal huurwetten aangepast, onder andere voor huurders die bijvoorbeeld eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben aangevraagd en nu weer een tijdelijke huurkorting willen aanvragen. Het is belangrijk dat iedereen goed op de hoogte is van alle wijzigingen. Op welke wijze wordt over al die wijzigingen gecommuniceerd? Waar kunnen huurders en verhuurders terecht als zij vragen hebben of als er onenigheid is? Ik denk dan bijvoorbeeld aan de Huurcommissie. Ik was blij met de toezegging van de Minister onlangs in het wetgevingsoverleg Wonen over voldoende

capaciteit en het actieplan van de Huurcommissie, maar dit voorstel levert de Huurcommissie ook meer werk op in 2021. Ik vraag de Minister om hier alert op te blijven, om aandacht te houden voor de Huurcommissie en om geld te zoeken als dat hetgeen is wat er nodig is. Ik krijg graag een reactie van de Minister op dit punt.

Voorzitter. Met de voorliggende voorstellen kunnen volgens mij stappen vooruit worden gezet om in een verre van ideale wereld en een verre van eerlijke situatie toch te werken aan een iets rechtvaardiger woningbeleid. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Er is een interruptie van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik ben ook heel benieuwd wat mevrouw Van Eijs van D66 vindt van het amendement van de heer Koerhuis om de duur van tijdelijke huurcontracten langer te maken. Hierdoor wordt de tijdelijke huurperiode langer en de onzekerheid groter. Wat vindt D66 daarvan? Vindt u dat ook goed voor de huurders, zoals de heer Koerhuis zegt, of denkt u daar misschien anders over?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Laat ik vooropstellen dat tijdelijke huurcontracten niet de norm moeten worden. Dat ben ik met de heer Smeulders eens. Als het goed is, blijft het dus een uitzonderlijke situatie. Ik denk dat dat de beste manier is om tijdelijke huurcontracten toe te passen, en dus niet als standaard. Maar daarbinnen zitten we natuurlijk altijd met een mogelijkheid tot verlenging. De vraag is: maakt dat nu dat verhuurders de huur opzeggen, of dat ze een permanent huurcontract gaan aanbieden? Ik heb het idee dat verhuurders soms toch zullen zeggen «dan zeg ik de huur maar op», bijvoorbeeld in deze onzekere tijden. U gaf zelf ook een voorbeeld van waar u laatst bent geweest. Ik vind het daarom goed om toch iets van ruimte te geven om die huurcontracten nog één keer langer te kunnen verlengen, maar dat neemt niet weg dat je niet zou moeten willen dat dit de nieuwe standaard wordt. Dat is, denk ik, iets anders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik schrik eigenlijk wel van dit antwoord, want ik dacht dat mevrouw Van Eijs van D66 zou zeggen: nee, wij zijn het daar niet mee eens; we vinden dit gewoon een slecht voorstel, want dit zorgt ervoor dat huurders minder zekerheid krijgen en een langere periode van onzekerheid. Kan mevrouw Van Eijs misschien ook reageren op de vergelijking met de arbeidsmarkt die ik net ook al maakte? Alle partijen van links tot rechts zeggen nu dat die veel te flexibel is geworden. Zij zeggen: de bedoelingen waren misschien goed, maar de arbeidsmarkt is veel te flexibel geworden; we moeten weer zorgen dat er meer vastigheid komt. Hoe kan het dan dat er nu in deze commissie voorstellen worden ingediend om de flexibiliteit nog verder te vergroten en ervoor te zorgen dat huishouders, investeerders en huiseigenaren meer invloed krijgen en huurders minder? Hoe kunt u dat nou steunen?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik vind de vergelijking met de arbeidsmarkt zo abstract. Laat ik het dan toch nog een keer zo proberen. Het lastige is dat de heer Smeulders ervan uitgaat dat als deze mogelijkheid er niet zo zijn, al die mensen die nu in een woning wonen met een tijdelijk huurcontract, aan het einde daarvan altijd een permanent huurcontract zou worden aangeboden. Dat is niet de realiteit. Er zijn heel veel verhuurders die op dit moment toch denken «ik zeg toch maar op, want ik weet het nog niet zo goed» of «ik zeg op, want het zijn onzekere tijden». Ik noem maar wat redenen. Het is dus niet zo dat

er zonder deze mogelijkheid een soort 100%-garantie is dat er altijd een permanent huurcontract wordt aangeboden. Is het dan beter om te zeggen dat er nog een jaar verlengd kan worden, of is het dan beter om te zeggen «dan maar geen huurcontract»? Dat moet je tegen elkaar afwegen. Dat vind ik een andere keuze dan de keuze die de heer Smeulders ons voorspiegelt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik wil nog een heel klein beetje meegaan in de redenering van mevrouw Van Eijs. Als je een huis verkoopt en het staat drie maanden leeg, dan kun je het tijdelijk verhuren, en als dat niet tijdelijk kan, dan doe je het niet. Dat is een beetje de redenering. Maar waar ik echt enorme zorgen over heb, is dat voor alle huurders die tijdelijkheid de norm wordt. Dat zie je nu in de praktijk. Er is bijna niemand meer die direct een vast contract krijgt. Dat doe je dan voor de paar mensen – nou, die huizen zijn verkocht; de mensen weten niet hoe snel ze erin gaan – of de paar locaties waar het dan net even kan helpen. Dat is, vind ik, de grote misstand die nu aan de gang is. Soms met goede bedoelingen hoor, want mevrouw Schouten is eigenlijk de initiatiefnemer hier in de Kamer en die had echt goede bedoelingen; er mankeerde helemaal niks aan de volkshuisvesting. Maar die werkt desastreus uit in de praktijk. Iedereen is daardoor onzeker. De huurrechten worden aangetast en de huurders krijgen, doordat ze een verlenging krijgen, een veel grotere huurverhoging voor de kiezen dan ze anders hadden gehad. Er is veel meer onzekerheid. Ziet mevrouw Van Eijs ook dat argument?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Jazeker, en daarom vind ik ook waar ik daarnet mee begon. Daar zijn we het volgens mij over eens. Met de huurrechten en de huurbescherming zoals we die nu kennen, zou een permanent huurcontract de norm moeten zijn. Dat is de standaard. Dat neemt niet weg dat je misschien af en toe zou willen zeggen: hier is – een campuscontract is daar een goed voorbeeld van – een mogelijkheid waarvan we, denk ik, allemaal wel snappen waarom we dat willen. We hebben in ons verkiezingsprogramma staan dat het voor gemeentes mogelijk zou moeten zijn om bijvoorbeeld in een buurt of in een wijk te zeggen: «We zien dat alle woningen veranderen in tijdelijke huurcontracten. Dat doet ook iets met de cohesie van de wijk. We zien dat mensen dan in en uit vliegen. Dat is niet fijn voor de sfeer, voor de leefbaarheid.» Dus ik zou wel de mogelijkheid willen laten bestaan om bijvoorbeeld locaties voor spoedzoekers in de wijk te hebben. Mensen kunnen na een scheiding bijvoorbeeld twee jaar zo'n mooie tijdelijke woning krijgen. Maar het moet niet de norm, de standaard, worden. Daarover ben ik het met de heer Nijboer eens.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van Otterloo.

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

Dank u wel, voorzitter. We hebben hier te maken met twee wetten die allebei zien op de huurmarkt. Ik wil me vooral concentreren op de positie van ouderen in dit verhaal. Ik zal straks ook nog wel een aantal ingediende amendementen ondersteunen die over het gehele principe gaan. Om te beginnen heb ik zelf ook een amendement ingediend, maar dat is nog niet rondgedeeld, dus dat kunt u nog tegemoetzien. Dat is om de uitzondering van de inkomensafhankelijke huur die ongedaan wordt gemaakt in dit wetsvoorstel, te schrappen omdat die er ten onrechte van uitgaat dat AOW'ers nog een inkomensstijging tegemoet kunnen zien. Helaas is het zo dat met de pensioenen en ook met het nieuwe pensioenakkoord geen sprake zal zijn van indexatie, dus dat betekent alleen maar een dalend reëel inkomen. We zouden het zeer betreuren als daarmee die uitzon-

dering eruit is. Dat leidt vervolgens ook tot ondersteuning van mijn verhaal dat met name bij seniorencomplexen, waar meerdere ouderen bij elkaar komen, het nodig is om iets te doen aan de maximale ruimte die er is om ook aan mensen met een wat hoger inkomen dan de norm toe te wijzen, teneinde de sociale cohesie binnen het complex te kunnen versterken. Want als je alleen de allerlaagste inkomens daar concentreert, zo leert de praktijk, betekent het dat het in het complex zelf eerder een problematische situatie ontstaat bij het ondersteunen. Deze complexen draaien vaak op de onderlinge hulp die geboden wordt. Dan is het dus noodzakelijk om een wat gemengde samenstelling te hebben.

Vanuit mijn eigen praktijk kan ik zeggen: voordat ik hier in de Kamer kwam, liep ik regelmatig aan tegen complexen van verzorgingshuizen die, omdat het verzorgingshuis was gesloten, de appartementen als woningen gingen verhuren. Op grond van het puntenstelsel moest dan vervolgens tot een huur worden gekomen die ver boven de grens uitging. Dat betekent dus dat mensen met een laag inkomen niet konden verhuizen, omdat ze helemaal geen huurtoeslag kregen. Dan hebben we het er dus over dat zelfs met de grens van 70% van de maximale huur die op grond van het puntenstelsel kon worden toegerekend, men nog boven de norm uitkomt. Dat ligt voor een deel in het feit dat er in het puntenstelsel ook een bijtelling van 30% zit voor collectieve voorzieningen die worden geboden. Ik wil de Minister vragen om daar verder naar te kijken om te zien wat voor oplossingen er zijn. Dit betekent namelijk dat je er als je de normen hanteert, met de grens van 70% die het College sanering zorginstellingen hanteert, niet komt.

Voorzitter. In de hele schriftelijke voorbereiding heeft ook de vraag een rol gespeeld of de huurverlaging, de tijdelijke huurkorting, ouderen zou kunnen verleiden om naar een nieuwe woning te gaan. Ik ben bang dat een tijdelijke huurkorting niet helpt. Veel ouderen hebben tientallen jaren in dezelfde huurwoning gezeten. Je zou kunnen zeggen dat ze hebben geprofiteerd van het feit dat ze zijn blijven zitten, omdat daardoor de huren in een aantal jaren gematigd zijn verhoogd. Als ze vervolgens naar een nieuwe woning gaan, krijgen ze minder waar voor veel meer geld. Er treedt dan een sprong in de huur op, omdat verhuurders een nieuwe huur kunnen vragen. Dat weerhoudt dus een aantal mensen ervan om naar passende seniorenhuisvesting te gaan. Die sprong is dan te groot. Wij verwachten niet zo veel van deze tijdelijke huurkorting. Wij verwachten veel meer van een vergroting van het aanbod.

Voorzitter, tot slot. De vraag is of je het niet beter moet regelen dan met een mondelinge overeenkomst dat die huurverlaging tot stand kan worden gebracht. We hebben bij de Wmo gezien dat een mondelinge overeenkomst alleen maar leidt tot problemen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

U hebt straks nog twee minuten over voor het tweede gedeelte. Ik dacht: ik geef u even een seintje. Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Even voor de helderheid. De heer Van Otterloo begon met dat AOW'ers straks geen uitzondering meer hebben en dat dat nu wel zo is. Onderschrijft de heer Van Otterloo ook niet dat als middeninkomens, dus ook AOW'ers met een middeninkomen, nu geen uitzondering hadden gehad, ze wel meteen die inkomensafhankelijke huurverhoging hadden gehad? Dat is straks niet zo. Het gaat pas gelden voor mensen met een hoog inkomen. Dat is de verbetering aan de wet. Hoor ik dan de heer Van Otterloo zeggen dat hij voor AOW'ers met een hoog inkomen, dus niet voor AOW'ers met een laag inkomen of met een middeninkomen – dat is anders in deze wet – een uitzondering wil?

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

Het is altijd aardig om te zien dat wat bij AOW'ers een hoog inkomen wordt genoemd voor de rest de rest van de samenleving een modaal inkomen is. In de CBS-cijfers is het modale inkomen gelijk aan de categorie AOW'ers met een hoog inkomen. Ik heb dus altijd weinig gevoel voor dat argument. Het gaat erom dat AOW'ers geen inkomensverbetering meer te verwachten hebben. Dat betekent dat je als je een inkomensafhankelijke huur hebt of een partner verliest in een heel andere situatie terecht komt. Juist bij AOW'ers zal het verlies van een partner veel vaker voorkomen dan in leeftijdscategorieën daaronder. Dat is de reden waarom wij vinden dat die uitzondering gehandhaafd moet blijven.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het is niet zo dat er andere inkomensgrenzen komen voor AOW'ers en niet-AOW'ers. De Minister heeft de precieze cijfers over wat hoge inkomens zijn. Volgens mij zou je met een inkomen tussen de € 45.000 tot € 50.000, afhankelijk van je huishoudsamenstelling, komen te vallen onder die inkomensafhankelijke huurverhoging. Daar zit geen verschil tussen AOW'ers en niet-AOW'ers. Dat zou ik graag terug willen pleiten richting de heer Van Otterloo. Mijn vraag is dus nogmaals of hij er nou voor pleit om AOW'ers met een inkomen van € 50.000 of € 60.000 per jaar een uitzondering te geven.

Dan het tweede dat ik wil vragen aan de heer Van Otterloo. Hij heeft het inderdaad over life events die kunnen gebeuren. Volgens mij houdt de Minister daar ook rekening mee in haar wetsvoorstel: we kunnen verder terugkijken, drie jaar in plaats van twee jaar. De inkomensafhankelijke huurverhogingen van de afgelopen drie jaar kunnen dan ongedaan worden gemaakt. Dat is ook weer een verbetering in de wet ten opzichte van de oude systematiek. Dat zijn twee verbeteringen. Onderschrijft de heer Van Otterloo die dan niet?

De **voorzitter**:

Dat waren dus twee vragen, begrijp ik.

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

In dat opzicht is met mijn gezichtsvermogen niks mis. Dus als er verbeteringen zijn, zie ik die ook. Ik handhaaf mijn stelling, ook omdat je de zekerheid hebt dat de huidige generatie AOW'ers in hun leven geen inkomensverbetering zullen zien met dit pensioenstelsel en het nieuwe.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Terpstra. Ik leg even uit wat de volgorde van sprekers is, omdat ik zag dat de heer Terpstra een beetje een wegtrekker had. Hij is nu aan de beurt.

De heer **Terpstra** (CDA):

Goed. Dank u wel, voorzitter. We bepreken vandaag twee wetsvoorstellen: de wet tijdelijke huurkorting en de wet huur en inkomensgrenzen. Beide wetten hebben tot doel om de huursector betaalbaarder en toegankelijker te maken. Daarnaast is recent de wet eenmalige huurkorting behandeld bij het Belastingplan. Die wet geeft dure scheefhuurders met een laag inkomen het recht op een huurverlaging. Gezien het huidige woningtekort en daarmee het gebrek aan betaalbare woningen zijn deze wetten voor de CDA-fractie geen overbodige luxe en daarmee een noodzakelijke ingreep binnen de volkshuisvesting.

Voorzitter. Het is wat betreft de CDA-fractie goed dat de groep mensen die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning wordt vergroot voor gezinnen. Met name starters, ouderen en gezinnen met inkomens net boven de inkomensgrens komen nu in aanmerking voor een betaalbare huurwoning. Ik heb wel de vraag aan de Minister hoe zij nu aankijkt tegen



de huidige positie van gezinnen en middeninkomens, als het gaat om een kans krijgen op een eigen woning. Rekken we de zogenaamde DAEB-grenzen voldoende op? Op de markt zijn gezinnen op dit moment overgeleverd aan bizarre huurprijzen. Is de Minister bereid om nog een keer kritisch naar deze grenzen te kijken richting de volgende formatie? Graag een reactie.

Voorzitter. Er zitten ook een paar grote risico's aan dit wetsvoorstel. Het aantal mensen dat per 2021, dus vanaf volgend jaar, aanspraak kan maken op een huis in de sociale huursector stijgt aanzienlijk. Het CDA is van mening dat beleid met vergroting van de vraag als gevolg, zoals bij dit wetsvoorstel, alleen wenselijk is als er ook beleid komt om het aanbod te vergroten. Met de bestaande lange wachtlijsten onderstreept dit de noodzaak tot het snel bouwen van extra woningen en het plaatsen van voldoende extra tijdelijke woningen. Dat is gewoon hard nodig als je kijkt naar de huidige wachtlijsten. Kan de Minister nog een keer toelichten wat zij specifiek op deze punten gaat doen om het aanbod te vergroten? Dan de inkomensafhankelijke huurverhoging om scheefhuurders te stimuleren door te verhuizen naar een particuliere woning of een koopwoning. De CDA-fractie vindt het een kerntaak van corporaties om hen te huisvesten voor wie dat nagenoeg onmogelijk is. Deze kerntaak werd de afgelopen jaren uitgelegd alsof dit alleen de mensen met een kleine beurs betrof. Echter, door de huidige woningnood is het voor middeninkomens ook nagenoeg onmogelijk geworden om een betaalbare woning te vinden. In onze ogen is het dan ook goed en verstandig, zoals net gezegd, dat corporaties deze middengroepen, daar waar de markt dat de afgelopen jaren heel duidelijk heeft nagelaten, weer gaan huisvesten. Daarom steunen wij ook de verruiming van deze inkomensgrenzen. Dat betekent echter niet dat er niet gekeken moet worden naar de doorstroming en dat deze niet bevorderd moet worden voor hen die echt veel te veel verdienen. Daarom kunnen we ook goed leven met de inkomensafhankelijke huurverhoging zoals voorgesteld in dit wetsvoorstel.

Dan – collega Van Eijs had het er ook al over – het lokaal vergroten van de vrije toewijzingsruimtes voor corporaties. In de evaluatie van de herziene Woningwet is naar voren gekomen dat de corporaties hier tot nu toe weinig gebruik van maken. Wanneer gaat de Minister hier actief prestatieafspraken over maken? Kan de Minister inventariseren in welke gemeenten de behoefte hieraan het grootst is en welke gemeenten staan te springen om hier gebruik van te maken? Waarom is de Minister niet bereid om deze toewijzingsruimte landelijk in één keer te vergroten naar 15%. Graag een reactie.

**De voorzitter:**

Ik heb voor u een interruptie van mevrouw Van Eijs.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dat mag altijd.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dat verstond ik niet, maar ik neem aan dat het een compliment was. De heer Terpstra vroeg: waarom niet gewoon iedere gemeente 15%? Is hij het niet met mij eens dat het goed zou zijn om met de gemeenten beleid te maken voor aan wie die extra toewijzingsruimte wordt besteed en dat je dat niet moet laten afhangen van of iemand toevallig de wethouder kent of een lijstje heeft? Vindt hij ook niet dat er met de gemeenteraad gewoon goed beleid gemaakt zou moeten worden over voor wie die ruimte dan ingezet moet worden, of dat inderdaad is voor bijvoorbeeld de leraar of de politieagent of voor andere doelgroepen die in de knel komen?

De heer **Terpstra** (CDA):

Mevrouw Van Eijs kent mij een beetje ondertussen: ik ben altijd voor goed beleid. Ik denk dat wij daar niet over van mening verschillen. Ik zou eigenlijk willen aansluiten bij wat u net zelf al aangaf. Er zijn groepen waarvoor er voldoende redenen zouden kunnen zijn om ze als ze net boven die grenzen zitten toch op de een of andere manier te huisvesten, zoals gezinnen of mensen met een bijzonder beroep. Ik zou er heel erg voor zijn als daar actief en meer gebruik van zou kunnen worden gemaakt. Mijn redenatie is dat als je ze allemaal die ruimte geeft – als ze er minder gebruik van maken, is het ook goed – er altijd maatwerk geboden kan worden. Je kan er dus altijd minder gebruik van maken dan die 15%, maar het lijkt mij wel handig om eenduidig één rechte lijn te trekken voor alle gemeentes. Want anders krijg je heel veel verschillen per gemeente. Ik vraag ook om een reactie van de Minister. Ik hoor graag van haar of dit een goed idee zou zijn. Het lijkt mij logischer om het gewoon in één keer op 15% te zetten. Als de gemeenten er dan minder gebruik van maken, is het ook prima.

De **voorzitter**:

Helder. Dan stel ik voor dat de heer Terpstra doorgaat met zijn inbreng.

De heer **Terpstra** (CDA):

Voorzitter. Dan de wet tijdelijke huurkorting. Het CDA is blij met deze wet. Meer ruimte voor maatwerk bij de hoogte van de huren als persoonlijke omstandigheden daarom vragen is goed en wenselijk, zeker met onzekere economische tijden voor de boeg als gevolg van deze coronacrisis. Het valt goed voor te stellen dat het betalen van de huur door het wegvallen van inkomen een probleem kan vormen. Deze wet biedt de mogelijkheid om gezamenlijk met de verhuurder tot een tijdelijke oplossing te komen door de huur te verlagen. Het is ook veelzeggend dat de verhuurders vragen om deze maatregel. Dat geeft ook aan, in de ogen van de CDA-fractie, dat zij hun verantwoordelijkheid willen nemen. Toch zien wij ook enkele risico's. Allereerst kan de tijdelijke huurkorting van invloed zijn op de huurtoeslag van de huurder. Daarom moet de tijdelijke huurkorting worden doorgegeven aan de Belastingdienst. Met de toeslagenaffaire vers in het achterhoofd vraag ik de Minister wat de gevolgen zijn wanneer de huurverlaging niet correct wordt doorgegeven. Dat kan gebeuren. Hoe wordt het doorgeven van het nieuwe huurbedrag zo toegankelijk mogelijk gemaakt? Hoe gaan we met name kwetsbare huurders helpen om de informatie correct te verstrekken? Een ander risico betreft de inhaalhuurverhoging. Uiteraard moet het voor verhuurders mogelijk zijn om de gemiste huurinkomsten conform afspraak met de huurder binnen drie jaar terug te vorderen. Hoe gaat de Minister voorkomen dat deze huurverhogingen leiden tot nieuwe problemen? De woonlasten staan – dat is al eerder gememoreerd in dit debat – al onder druk. Hoe voorkomen we huisuitzettingen en nieuwe schulden? Is hierover nagedacht? Graag een reactie van de Minister. Tot slot zijn er nog zorgen over de communicatie naar de burgers of naar de inwoners over het gebruik van de wet tijdelijke huurkorting, over de werking ervan. Kan de Minister haar communicatiestrategie nog iets toelichten? Wie gaat ze daarbij betrekken? Specifiek zou ik aandacht willen vragen voor laaggeletterden. Zij bevinden zich vaker in een onzekere en instabiele omgeving, waardoor dit wetsvoorstel wellicht van pas zou kunnen komen. Dan is goede communicatie wel broodnodig. Voorzitter, ik kom tot afronding. De woningcorporaties moeten veel meer ruimte krijgen om betaalbaar te bouwen en te verhuren, specifiek voor de middenhuur. Afschaffing van de verhuurderheffing moet gekoppeld worden aan een bouwopgave. Die moet meer lucht bieden binnen de volkshuisvestingen en meer betaalbare woningen opleveren. Ik dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer heeft nog een interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vind het wel spannend om te horen waar het CDA staat in de discussie over de flexibele huurcontracten. De VVD zegt gewoon «huppakee, die verhuurders mogen alles bepalen» en D66 ziet het dilemma wel. Ik heb samen met de heer Smeulders van GroenLinks een amendement ingediend om een norm te stellen: het vaste huurcontract is de norm en bij grote uitzonderingen kan dat flexibele huurcontract worden toegepast. Ik kan me voorstellen dat dat er bij CDA'ers ook ingaat als koek. Ik ben benieuwd hoe de heer Terpstra daartegenover staat.

**De heer Terpstra (CDA):**

De eerlijkheid gebiedt te zeggen – dat zal u misschien niet verbazen – dat ik een beetje in het midden zit. Toen ik zelf ging huren, kreeg ik ook een tijdelijk huurcontract. Dat ging allemaal prima. Dat werd na twee jaar omgezet in een permanent huurcontract. Daar had ik geen enkel probleem mee. Ik lees ook dat Aedes zegt – de heer Koerhuis gaf dat net ook al aan – dat het gaat om 20.000 tijdelijke contracten. Enerzijds vind ik dat u er gelijk in heeft als u zegt dat het niet de norm moet worden. Anderzijds denk ik dat u ook geen spookbeelden moet oproepen en dat is wel degelijk wat u nu doet. Ik zie dat amendement – ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister – als behulpzaam, zeker in deze coronacrisis, om te voorkomen dat er huisuitzettingen volgen en om ervoor te zorgen dat mensen juist in deze onzekere tijden iets meer zekerheid krijgen. Wat mij betreft moet het dus niet de norm worden. Ik deel ook uw analyse dat de intenties van de initiatiefnemer, mevrouw Schouten, een aantal jaren geleden, goed waren. Ik denk dat dit eerder behulpzaam kan zijn dan dat het heel erg tegenwerkt.

**De voorzitter:**

Dank u wel. En we doen het natuurlijk allemaal via de voorzitter. We gaan naar de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. We hebben het vandaag over twee wetten met betrekking tot huren. Wat GroenLinks betreft is het duidelijk: om de wooncrisis waarin we zitten tegen te gaan, moeten we opkomen voor de belangen van huurders en zorgen dat zij een sterkere positie krijgen ten opzichte van de verhuurders, en met name de verhuurders in de particuliere sector. Zo zullen we de wetsvoorstellen dan ook beoordelen. Dan allereerst het wetsvoorstel over de huren en de inkomensgrenzen. Wij denken dat het logisch is dat je kijkt naar de huishoudensamenstelling, dus hoeveel mensen ergens wonen en of je dan wel of geen recht hebt op een sociale huurwoning. We waren helemaal niet blij met het oorspronkelijke voorstel van het kabinet om de inkomensgrenzen voor alleenstaanden, voor singles, te verlagen. We zijn heel blij dat het in het woonakkoord gelukt is samen met de PvdA om dat onzalige plan van tafel te halen. Zijn wij dan blij met de inkomensgrenzen zoals ze nu voorliggen? Nee, dat zijn we niet, omdat we zien dat het met name voor gezinnen niet te doen is om op dit moment op de vrije markt, in de vrije sector, een woning te huren. Daarom hebben we ook een amendement ingediend om die inkomensgrens voor gezinnen te verhogen naar € 52.000, zoals Aedes en de Woonbond ook voorstellen. Ik hoorde zojuist ook de heer Terpstra van het CDA daar een aantal vragen over stellen. Ik hoop echt dat het CDA en ook de ChristenUnie heel welwillend kijkend naar dit amendement, omdat wij denken dat we hier gezinnen enorm mee kunnen helpen. Daarnaast is de inkomensgrens vanaf de invoering in 2011 jarenlang geïndexeerd met de zogenaamde statistische inkomensontwikkeling, die

lager is dan de feitelijke inkomensgroei. Daardoor werd de doelgroep ongeveer ieder jaar kleiner, terwijl juist meer mensen in de knel zitten. Sinds de invoering van de inkomensgrens in 2011 verdwenen op deze wijze in totaal circa 200.000 mensen onterecht uit de doelgroep, zo'n 5%. Dit zijn juist mensen die eigenlijk wel recht hebben op sociale huurwoningen. Zou de Minister daarop kunnen reageren? We overwegen ook een motie in te dienen om de technische fout die ooit gemaakt is, recht te zetten.

Met dit wetsvoorstel wordt verder geregeld dat lokaal ruimte wordt geboden om prestatieafspraken te maken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte, met als doel om woningbouwcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk de mogelijkheid te geven om maatwerk toe te passen. Dat is in principe positief. Wij snappen dan niet dat de vrije toewijzingsruimte wordt verlaagd van 10% naar 7,5%. Wij denken dat het belangrijk is dat de vrije toewijzingsruimte groter is voor alle gemeentes en we hebben daarom een amendement ingediend om die vast te stellen op 15%. Ik ben ook benieuwd naar de reactie van de Minister daarop.

Dan het onderdeel ...

**De voorzitter:**

Ik heb twee interrupties voor u. Ik zag eerst de heer Koerhuis en daarna mevrouw Van Eijs, allebei de laatste interruptie. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Waarschijnlijk op hetzelfde punt. Ik weet het niet zeker, maar het gaat over het volgende. De heer Smeulders doet het voorkomen alsof de vrije toewijzingsruimte kleiner wordt gemaakt. Hij wordt groter gemaakt. We gaan van 10% naar 15%. Dat vind ik positief aan de wet. We zien wel dat corporaties heel weinig gebruikmaken van dat maatwerk. Er zit wel een aanmoediging in. Als je hem niet gebruikt, dan is het ook terecht dat hij naar 7,5% gaat. Maar als je hem wel gebruikt in de prestatieafspraken, dan kan je naar 15%. Daar zit een kleine aanmoediging in om hem te gebruiken. Onderschrijft de heer Smeulders dat wel?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Absoluut. Ik heb het wetsvoorstel ook gelezen. Ik zie dat verschil tussen die 7,5% en die 15%. Ik zie ook dat wij een brief hebben gekregen van Aedes waarin wordt gezegd: «Waarom al die bureaucratie? Zet hem gewoon overal op 15%.» Daar hebben wij een amendement op ingediend.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Mijn vraag sluit hier prachtig bij aan, want hij vraagt: waarom al die bureaucratie? Die is er nu niet, voor 10%, maar dat leidt tot twee dingen, denk ik. Het leidt ten eerste tot willekeur, en ten tweede dat het gewoon niet genoeg gestimuleerd wordt. Is de heer Smeulders het niet met mij eens dat het gewoon heel goed zou zijn als er bij de prestatieafspraken, zoals hij zegt, met de huurders, met de gemeenten en met de verhuurders wordt besproken en wordt afgesproken: we gaan die inzetten en zo gaan we dat doen? Dat is niet afhankelijk van wie iemand kent – wie kent de wethouder, wie heeft een zielig verhaal gehoord? – maar dat gaat gewoon netjes. Van tevoren is voor iedereen duidelijk wanneer je eventueel in aanmerking zou komen voor zo'n uitzonderingspositie. Ik kan me toch niet voorstellen dat het een partij als GroenLinks niet aanspreekt dat het van tevoren gewoon duidelijk en helder is, in plaats van afhankelijk van willekeur.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Mevrouw Van Eijs probeert mij nou in een hoek te zetten waar ik niet zo blij van word. We hebben een duidelijke oproep gehad van de woning-

bouwcorporaties. Die zeggen: «Die laatste 7,5% inzetten is op deze manier best wel ingewikkeld. We willen graag gebruikmaken van de mogelijkheid om meer mensen passend toe te wijzen. Geef ons die alsjeblieft en vertrouw ons ook.» Dan ben ik van een partij die zegt: ja, wij vertrouwen erop dat de woningbouwcorporaties hier op een goede manier mee omgaan. Ik vind het vooral belangrijk dat die ruimte echt gebruikt gaat worden, omdat je ziet dat die de afgelopen jaren niet gebruikt is. Want als je er net overheen kwam, wat met name bij kleine corporaties een groot risico is, kon je weer een tik op je vingers krijgen. Dat willen we op deze manier voorkomen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Koerhuis dan, voor zijn laatste interruptie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik werd getriggerd, want de heer Smeulders zegt dat hij in een hoek wordt gezet waar hij niet in wil zitten. De heer Smeulders begint erover dat hij is gecontacteerd door de lobby van corporaties, die hem vraagt om een amendement in te dienen. Hij dient dat amendement in. Mag ik dan de heer Smeulders vragen: hebt u in uw lobby met corporaties dan ook teruggevraagd waarom ze de huidige 10% niet gebruiken? Want dat is precies wat wij hier aangeven. In de nieuwe wet zit een aanmoediging om 15% te gebruiken. Heeft u dan in de lobby ook teruggevraagd: hé, waarom gebruiken jullie die 10% niet?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Wij hebben als Kamerleden in deze commissie allemaal een brief van Aedes gehad. Dat is het enige contact met Aedes dat ik heb gehad in de aanloop naar dit debat hierover. Ik heb die gelezen, en ik vond dit een heel goed punt. Ik las dat en ik dacht: ik snap dat punt. En ik heb daar een amendement over ingediend. Zoals u ongetwijfeld ook weleens brieven krijgt die wij als Kamercommissie allemaal krijgen om ons te laten informeren. En als daar punten in staan waarvan ik vind dat dat redelijke punten zijn, dan mail ik Bureau Wetgeving en vraag: kunnen jullie daar een amendement op maken? De heer Koerhuis doet nu of dat zo raar is, maar volgens mij maken we daar allemaal heel graag gebruik van, en is het voor ieders partij een eigen afweging wat je daar wel of niet mee wil doen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U had nog een vervolg op uw inbreng, denk ik?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Zeker. Ik was pas drie minuten bezig, voorzitter, als ik het goed bijhoud.

**De voorzitter:**

Nee, dat klopt. Ga u gang.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik wilde naar het punt van dit wetsvoorstel waar wij echt het minst enthousiast over zijn, en waar wij eigenlijk best wel problemen bij hebben. Dat gaat over de aanpak van wat in de volksmond «scheef-woners» heet: mensen die wat meer verdienen en toch in een sociale huurwoning wonen. Het kabinet stelt nu voor om die mensen echt fors meer te laten betalen. GroenLinks heeft daar moeite mee, om meerdere redenen. Een. Wij denken dat het heel erg belangrijk is voor wijken dat ze divers zijn, dat daar mensen met een diverse achtergrond wonen, en ook met verschillende inkomsten, omdat dat zorgt dat zo'n wijk qua sociale structuur ... Nou ja, daar letten mensen op elkaar, en dat willen wij heel erg graag. Het tweede is dat deze mensen, als ze veel meer huur moeten

gaan betalen, vaak nergens naartoe kunnen, omdat op de vrije markt de huren zo ongelofelijk hoog zijn. Dus als het doel is dat die mensen gaan verhuizen, dan zou ik werkelijk waar niet weten waarnaartoe. Daarom zou ik het kabinet ook willen vragen: is het niet raar dat de regering eerst komt met een voorstel om deze zogenaamde scheefwonders financieel te straffen, en daarna pas werk maakt van een betere doorstroming? Moet dat niet andersom zijn, zo vraag ik aan de Minister.

Dan nog een punt waar het kabinet helaas niks op voorstelt. Dat gaat over tijdelijke huurcontracten. Ik ben een tijdje geleden op werkbezoek geweest; dat heb ik vandaag ook op de social media gezet, op Twitter. Nick en Stefanie moeten hun huis uit omdat ze een tijdelijk huurcontract hebben. Die zijn naar de Huurcommissie gegaan, want het bleek dat ze te veel betaalden. Nou, de huur werd verlaagd, maar uiteindelijk konden ze dus wel na een jaar hun huis uit. Daar hebben ze enorm veel stress over gehad, omdat ze dachten dat ze dakloos gingen worden. Uiteindelijk is het gelukt, in overleg met hun verhuurder – ik ben dus niet alleen maar kritisch over verhuurders – om een andere woonruimte te vinden. Maar dit heeft ze dus echt slapeloze nachten bezorgd. En dan zie je wat tijdelijke huurcontracten, niet het idee hebben dat je kan blijven wonen waar je woont, met mensen doen. We hebben hier eerder onze zorgen over uitgesproken, en ik heb vandaag ook samen met collega Nijboer van de PvdA een amendement ingediend om die tijdelijke huurcontracten te schrappen. Want wij denken echt dat die flexibilisering van tafel moet. Ik heb het net al in een interruptie gezegd: het doet me echt wel pijn om te zien dat de VVD nu met een voorstel komt om die tijdelijke huurcontracten nog uit te breiden, en om die onzekerheid voor de huurders nog langer te laten duren. En dan geeft mevrouw Van Eijs daar als reactie daarop aan: tja, beter dan drie jaar tijdelijk in een huis dan na twee jaar weg moeten. Volgens mij moet je dan voor het voorstel van de heer Nijboer en mij stemmen, namelijk zorgen dat er geen tijdelijke huurcontracten zijn en dat iedereen, zoals het hoort, meteen als hij ergens gaat wonen weet dat je, als je gewoon netjes je huur betaalt en je je daar netjes gedraagt, daar gewoon kan blijven wonen. Wat is daar mis mee? Dat zou ik ook graag aan de Minister willen vragen. En ik ben ook heel erg benieuwd naar hoe ze kijkt naar het amendement van de heer Koerhuis, ook omdat de Minister elke keer heeft aangegeven «nee, eerst een evaluatie in 2021» bij alle momenten dat wij hebben aangegeven dat die tijdelijke huurcontracten van tafel moesten. Dat was de permanente defence als wij daar iets aan wilden doen. En nu komt vanuit de coalitiepartijen opeens: we gaan het nog erger maken. Dus ik ben ook heel benieuwd naar de reactie van de Minister daarop.

Dan naar het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. 15 april hebben we een debat gehad, volgens mij het eerste debat in coronatijden met deze commissie, en toen is er een motie aangenomen van mijzelf en mevrouw Beckerman en de heer Nijboer: kun je iets doen voor huurders die echt klem komen te zitten, om te zorgen dat er iets gaat gebeuren zoals een huurverlaging? Het kabinet heeft dat niet helemaal uitgevoerd op de manier waarop wij dat graag wilden, maar het is in ieder geval positief dat er nu een wetsvoorstel ligt. En ik ben ook heel benieuwd naar wat de Minister vindt van het amendement dat mevrouw Beckerman daarop heeft ingediend, omdat dat het volgens mij een betere wet maakt.

Voorzitter. Dan een laatste punt, over de Huurcommissie. Daar is recent een brief over gekomen. We weten allemaal dat er enorme achterstanden zijn bij de Huurcommissie. Gênant eigenlijk. Corona heeft er ook voor gezorgd dat de wachtlijst, omdat er lang geen zittingen zijn geweest, alleen maar is verlengd. Het is goed, denk ik, dat de Minister een actieplan heeft opgesteld, maar de grote vraag is natuurlijk of dat voldoende is. En worden de belangen van huurders wel voldoende gewaarborgd? Er wordt nu bijvoorbeeld ingezet op een schriftelijke voorzittersuitspraak, waarbij wederhoor niet goed mogelijk is. Eerlijk gezegd heeft GroenLinks daar

best wel twijfels bij. Ik zou dan ook graag op korte termijn een evaluatie van de Minister ontvangen, waarbij wordt ingegaan op de gevolgen hiervan en wat deze vorm van geschillenbeslechting betekent voor het aantal zaken waar de huurders in het ongelijk worden gesteld en het aantal zaken waarbij in verzet wordt gegaan. Want als blijkt dat huurders op deze manier opeens dubbel zoveel rechtszaken verliezen, dan lijkt het me niet dat we de juiste methode en de juiste weg hebben ingezet. Dat was het, voorzitter, voor de eerste termijn.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Ik heb een interruptie voor u van de heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik heb met interesse naar de heer Smeulders geluisterd. Ik heb toch nog een vraag over zijn bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, ofwel het aanpakken van de scheefhuur, want als ik GroenLinks beluister in andere debatten, bijvoorbeeld over het bedrijfsleven ... Hij maakte zelf ook de vergelijking met de arbeidsmarkt. Als het gaat om bijvoorbeeld het belasten van multinationals, dan staat de heer Smeulders vooraan om te roepen: meer belasten, want dat zijn de grootverdieners en die moeten meer betalen. Als ik dan de vergelijking maak naar de huurders, denk ik: alle reden daarvoor. Er wordt een differentiatie in de inkomensgrenzen voorgesteld, er wordt een buffer toegevoegd. En de grootverdieners die in een sociale huurwoning zitten, daarvan wordt gevraagd om een, in mijn ogen, beperkte huurverhoging te betalen. Is dat niet alleszins redelijk, zeker als je dat vergelijkt met hoe GroenLinks aan bijvoorbeeld multinationals vraagt om meer te betalen? De mensen die draagkrachtig zijn, financieel krachtig, kunnen meer bijdragen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Een terechte vraag van de heer Terpstra. En de heer Terpstra mag ook best weten dat er op dit punt ook binnen GroenLinks best wel af en toe discussie is: is het nou wel of niet verstandig om dit te doen? Kijk, wij kiezen voor de lijn om te zeggen dat wij huurbescherming belangrijk vinden. Als je dus ergens woont, kun je in principe ook daarvoor wonen en hetzelfde blijven betalen. Wat ik daarnaast ook belangrijk vind, is: waar kunnen die mensen dan naartoe? Op dit moment zie je dat de prijzen in de vrije sector zo ongelofelijk hoog zijn, dat je iemand misschien wel dwingt om een paar honderd euro meer te gaan betalen, maar dat ze niet gaan verhuizen – wat u misschien wilt met dit wetsvoorstel – omdat ze nergens naartoe kunnen. En het derde punt is misschien voor ons nog wel het allerbelangrijkste: dat we echt voor gemengde wijken staan. Stel dat dit wetsvoorstel effect heeft en al die mensen met wat hoge inkomens daadwerkelijk gaan verhuizen, en stel dat er voldoende woningen zijn. Dan heeft dat als gevolg dat de wijken die al heel kwetsbaar zijn, ook door het passend toewijzen dat we de afgelopen jaren hebben gehad, nog kwetsbaarder gaan worden, en dat we dan aan de andere kant waarschijnlijk weer heel veel geld kunnen gaan investeren in die wijken om te zorgen dat het daar leefbaar blijft en veilig, en er niet te grote problemen ontstaan. Dus ik zie zeker uw argument, en dat wordt binnen mijn partij ook regelmatig bediscussieerd, maar uiteindelijk zeggen wij nu toch: wij zijn hier niet voor, gelet om die drie redenen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Je merkt in dit debat, en daar wil ik mee beginnen, dat hoe je naar volkshuisvesting kijkt, politiek best fundamenteel kan verschillen. De PvdA ziet wonen als een grondrecht en woningnood als

een enorm probleem dat je niet door de markt moet laten oplossen, maar waar de overheid en dus ook de politiek een grote verantwoordelijkheid voor heeft. Ik ben ook een enorm groot voorstander van gemengde wijken, waar mensen met verschillende inkomens bij elkaar in de buurt wonen. En dat gaat niet vanzelf. Kijk maar naar Amerika: je weet dat als je dat op zijn beloop laat, je hele rijke, met een hek omheinde, wijken krijgt, en wijken waar mensen allemaal op straat slapen. Dat gebeurt er als je dat helemaal aan de markt overlaat. En je ziet in bijvoorbeeld Oostenrijk, maar ook in Zwitserland en Duitsland, dat je met overheidsbeleid gemengde wijken kun bereiken. En het derde wat ik echt belangrijk vind, is betaalbaarheid en zekerheid. Daar gaan die flexamendementen ook over. En dan zie je dat de VVD helemaal overheelt naar het nog vrijer maken, het eigenlijk nog meer flexibiliseren van de huurmarkt, en wij, de PvdA samen met GroenLinks, zeggen: ja, maar jongens, dat is helemaal niet goed gegaan; dat gaat helemaal de verkeerde kant op en we moeten dat een halt toeroepen. En natuurlijk is het zo dat je specifieke groepen, bijvoorbeeld als je internationale studenten hebt die hier een jaar zitten of arbeidsmigratie die tijdelijk is of een project met flexibele woningen, als er nu woningnood is, tijdelijk kunt huisvesten; daar ben ik helemaal niet tegen. Maar wat nu gewoon de standaard wordt in de vrije markt is een tijdelijk contract. En dan moet de heer Koerhuis niet met statistieken aankomen van Aedes, de woningcorporaties, die netjes volkshuisvesten gewoon als taak hebben. Dat is rampzalig. Dat is écht rampzalig, en het leidt alleen maar tot stijgende huren en tot mensen die weer bij hun ouders moeten gaan wonen, als een of andere verhuurder niet meer een vast contract wil geven na een termijn. Die kant moeten we echt niet op. Dat is ook de reden waarom wij dat amendement hebben ingediend, om daar een einde aan te maken. En de bewijzen? De Minister laat het nog onderzoeken en zegt dat hij dat nog wil afwachten, maar de bewijzen stapelen zich op dat het echt misgaat. Een proefschrift aan de Universiteit Groningen, waarvan ik de naam even kwijt ben – ik zal dat nog even opzoeken, voorzitter, en het in de tweede termijn nog even netjes vermelden – toont dat heel duidelijk aan. En iedereen ziet het ook. Kijk maar eens op zo'n woningsite bij particuliere verhuur: wie krijgt een vast contract? Niemand, niemand.

Voorzitter. Dan het wetsvoorstel. En in dat licht beoordeel ik ook die wetsvoorstellen. Allereerst de inkomensgrens. De PvdA is dus voor gemengde wijken, en ook voor woningcorporaties die bouwen voor verschillende inkomensniveaus. Wij vinden die DAEB- en niet-DAEB-grenzen veel en veel te laag. In ons verkiezingsprogramma willen wij naar € 60.000, zodat een leraar en een politieagent ook bij een woningcorporatie kunnen huren. Dat is in het buitenland ook heel gebruikelijk. Ik geloof dat het in Oostenrijk zelfs anderhalve ton is, en in Frankrijk ook iets op die grens. Ik vind het ook wel interessant om te kijken naar het vergelijkend onderzoek dat SEO heeft gedaan naar de inkomensgrenzen in Europa. Wij zeggen hier al snel dat het niet mag van de Europese Commissie, maar ik geloof daar niet zo in. Is de Minister ook bereid om te kijken wat je vermag, als je zelf bepaalt wat je gewenst vindt aan beschermde woningbouw? Daar komt ook die discussie over die inkomensgrenzen vandaan. En ik denk dat er veel meer kan. De Staatssecretaris van Financiën heeft gisteren in een debat aan mij toegezegd om de ATAD-redenering nog een keer tegen het licht te houden, want die was zelfs in Brussel bekend. Ik vond dat wel interessant, en dacht: o, dat wil ik weleens proberen, dus laat het maar eens uitzoeken. Dat gaat hij dus doen. Maar ik vind dit ook wel een bredere vraag: wat kan en mag je nou van Brussel als je dat goed beargumenteerd wilt? De opvatting van de PvdA is dat het voor brede doelgroepen toegankelijk moet zijn. Om die reden ben ik er natuurlijk ook groot voorstander van dat die singlesstraf van tafel is. We hebben daar actie voor gevoerd en de Minister heeft dat ook toegezegd in het akkoord dat wij hebben gesloten



om de begroting te steunen, dus dat is een goede zaak. Het is ook een goede zaak dat die inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens omhooggaat – hoe hoger, hoe beter, zou ik haast zeggen. Maar goed, hij gaat omhoog, dus die richting steunen we. Binnen dit thema heb ik wel nog een vraag over die 7,5% en 15%: waarom wordt er van de 10% die het nu is, zo weinig gebruik gemaakt? Dus woningcorporaties mogen hoge-inkomensgroepen huisvesten, maar doen dat maar heel mondjesmaat. Tja, we kunnen zeggen «7,5 of 15», maar meer passend bij mijn visie vind ik dat brede middengroepen daar moeten wonen, dus ik ben ook voor dat amendement van de heer Smeulders. Maar toch is de vraag wel: als er nu al zo veel mag en het zo weinig wordt gebruikt, waarom is dat dan eigenlijk?

Dan het onderdeel van het wetsvoorstel waar ik niet enthousiast over ben: de huurverhoging met € 50 tot € 100 per maand. Dat past ook weer bij die visie. Als je wilt dat mensen in wijken blijven wonen, dan moet je ze niet wegpesten met enorme huurverhogingen, ook niet als ze die net wel kunnen betalen, want dat wordt dan op den duur weer zo onaantrekkelijk dat mensen weer uit die wijk vertrekken. Dat vind ik juist ongewenst. Ik vind dat juist dat heel belangrijk is, nu dat ook onder druk staat in Nederland. Als je maar een beetje meer verdient, dan ga je naar een koopwoning, zo snel als je kan. En ik ben bang voor die VVD-ideologie van verelendung, waarbij alleen de hele arme mensen in een sociale huurwoning mogen, en die wijken het verder maar zelf mogen uitzoeken. Dit staat ook in het verkiezingsprogramma van de VVD. Dat mag, maar dat is het tegenovergestelde van wat ik vind. En daarom ben ik ook zo bezorgd; niet eens over of mensen dat direct kunnen betalen, al vind ik een huurverhoging van € 100 in de maand ... Hoe verzin je het? Maar goed.

Voorzitter. Dan de tijdelijke contracten. Die wet voor de tijdelijke huurverlaging is op zichzelf een goede wet. Het is op zichzelf een goede zaak dat dat nu kan. Over dat zelf aanvragen, blijf ik wel een beetje bezorgd. Er is wel toegezegd in de schriftelijke beantwoording dat we goed aan communicatie gaan doen, en GroenLinks en de ChristenUnie hadden daar ook om gevraagd. Maar ja, we weten allemaal dat echt niet iedereen die dat het hardste nodig heeft, als eerste al die formulieren daarvoor gaat zitten aanvragen, en dat dan ook nog tijdelijk voor drie jaar krijgt, en dan weer een automatische huurverhoging binnenkort ... Dus zo makkelijk is het allemaal ook weer niet. Ik heb daar best wel zorgen over. In zijn algemeenheid ben ik een veel grotere voorstander van generieke maatregelen voor groepen, omdat dat dan ook gebeurt. Daarom ben ik dus ook voor generieke huurverlaging. Dat weet de Minister, dus daar hoeft ze ook niet meer op in te gaan; we hebben daar uitgebreid over gediscussieerd. Maar dat is wel de reden, want dan komt het tenminste aan. En nu is het toch dat je maar net iemand moet hebben die dat allemaal voor je regelt.

Voorzitter. Het derde en laatste punt: de Huurcommissie. Daar heb ik de Minister ook bij de begrotingsbehandeling uitgebreid over bevraagd. Er ligt nu ook weer een brief van de Woonbond. Eigenlijk ben ik gewoon tegenstander van die uitspraken van de voorzitter. Ik snap wel dat dit de wachtlijsten oplost, maar dit is ook een minder goede rechtsbescherming. Het is dan eigenlijk net alsof je naar de rechter gaat en er wordt gezegd: de griffier mag wel een uitspraak doen. Tja, die zijn daar niet echt voor opgeleid. Dan zijn er wel meer uitspraken gedaan, maar hoor en wederhoor, zelf je verhaal kunnen doen ... Eerlijk gezegd krijg ik ook wel zorgen over de eisen die worden gesteld aan mensen die op het moment aangenomen worden, dus dat dat ook niet meer echt rechters zijn. Het zijn mensen die ze twee jaar geleden niet aannamen en nu wel, dus het niveau is bij die organisatie wat naar beneden geschroefd. Ook het aantal mensen dat er werkt, is de afgelopen jaren achteruitgegaan. Kortom, ik heb daar wel grote zorgen over. En het is wel belangrijk in deze tijd, want

juist in tijden van woningnood maken beleggers, vastgoedbezitters, pandjesbazen misbruik daarvan en overtreden ze onze huurregels. En juist dan is een Huurcommissie belangrijk, en juist nu zijn die wachtlijsten veel te lang.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik ga nu over naar de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel. De woningmarkt is een grote puinhoop, en nog steeds. U zult het ondertussen misschien wel van mij gewend zijn. Ik begin heel vaak mijn bijdrage met deze zin, net zoals de heer Koerhuis zijn bijdragen altijd begint met «we moeten bouwen, bouwen, bouwen». Nou, concluderend, van dat «bouwen» van de heer Koerhuis is de afgelopen jaren niet heel veel terechtgekomen, maar dat de woningmarkt een grote puinhoop is, is absoluut het geval.

Wil je een woning kopen of huren? Nou, vergeet het maar, want het woningtekort is opgelopen tot meer dan 330.000. Koopprijzen en huurprijzen zijn allemaal naar recordhoogten gestegen. En dan komt de Minister iedere keer met wetsvoorstellen die op het eerste gezicht heel sympathiek lijken – ook hier, in dit geval – maar uiteindelijk niets anders zijn dan doekjes voor het bloeden. Er zijn voorbeelden genoeg. Een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen, terwijl juist een algehele huurstop of huurverlaging nodig is, na jaren van huurverhogingen. Starters worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting, hoewel starters in de praktijk überhaupt geen woning kunnen krijgen. En tijdelijke huurcontracten – het is er vandaag al vaak over gegaan – kunnen dan iedere keer een beetje worden verlengd, terwijl die huurcontracten feitelijk gewoon ondingen zijn.

Doekjes voor het bloeden, en vandaag hebben we er weer twee van. Voorstel een: de tijdelijke huurkorting. Een huurder met een te hoge huur kan de verhuurder verzoeken om een tijdelijke huurkorting van minimaal één maand en maximaal drie jaar. Maar ja, zoals de Minister zelf schrijft: wanneer de huur te hoog is voor een huurder, valt niet in zijn algemeenheid te zeggen. Nou, nu is het al zo dat maar liefst 800.000 huurders financieel klemzitten. Dat zijn dus 800.000 huurders met een te hoge huur. Ligt het dan niet in de lijn der verwachtingen dat al die 800.000 huurders simpelweg als de wiedeweerga een beroep gaan doen op die tijdelijke huurkorting, en wel voor zo lang als mogelijk? Waarschijnlijk wel. En dat toont precies aan hoeveel huurders het zwaar en moeilijk hebben, en dat een algemene huurstop of -verlaging juist op zijn plaats zou zijn. Maar de huurders kunnen om die tijdelijke huurkorting verzoeken wat zij willen, het is en blijft uiteindelijk verzoeken. Want, zoals de Minister – ik citeer – schrijft: «Een huurder krijgt geen recht op een tijdelijke huurkorting». De verhuurder moet hier dus mee akkoord gaan. Tja, dat klinkt allemaal wel heel erg vrijblijvend. Het komt er dan simpelweg op neer dat de huurder is overgeleverd aan de welwillendheid van de verhuurder. Dan is de vraag: wat komt daar in de praktijk van terecht? Wat nu als een verhuurder niet wil meewerken, terwijl zo'n huurkorting of een andere vorm van financiële tegemoetkoming wel degelijk op haar plaats zou zijn?

Voorzitter. Zo'n tijdelijke huurkorting klinkt natuurlijk allemaal heel leuk, maar wat gebeurt er dan daarna? Dan gaat de huur weer doodleuk omhoog, en niet zo'n beetje ook waarschijnlijk. Die kan teruggaan naar de oorspronkelijke huurprijs van voor de tijdelijke huurkorting, en kan zelfs vermeerderd worden met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen. Wat schieten de huurders daar dan onder de streep uiteindelijk mee op? De Minister schrijft dat de tijdelijke huurkorting dient als een soort overbruggingsperiode voor de huurders die nu door corona in de

problemen zijn gekomen. Maar dan vergeet de Minister dat de 800.000 huurders die ik zojuist noemde, de 800.000 huurders die financieel klem zitten, dat al zaten vóór de coronacrisis. Dus de vraag is dan: niks overbruggingsperiode, wat gaat dit wetsvoorstel structureel voor de huurders oplossen? Laten we niet vergeten: in tien jaar tijd, in tien jaar Rutte, zijn de huren gemiddeld 35% omhooggegaan, 27% in de sociale sector en 44% in de vrije sector, zo blijkt uit een analyse van de Woonbond. Betaalbaarheid is dus een structureel probleem, ontstaan door huurverhoging na huurverhoging van de afgelopen jaren. Wat doet de Minister daar dan aan? Helemaal niets. Het is een doekje voor het bloeden.

Dan kom ik bij het tweede wetsvoorstel, de Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen. Aanvankelijk – ik wil het toch graag even benoemen – wilde de Minister de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens verlagen. Het gevolg was dan geweest dat maar liefst 140.000 eenpersoonshuishoudens niet langer in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning. Gelukkig is dat nu van tafel, maar ik wil het toch even benoemen, want hieruit blijkt toch wel een enorme wereldvreemdheid, als je daar echt voorstander van bent. Maar de vrije toewijzingsruimte wordt beperkt. Het is er net al heel vaak over gegaan. Die wordt beperkt. Waarom? Toegegeven, de heer Nijboer heeft er ook al naar gevraagd. Waarom wordt er niet volledig gebruikgemaakt van de vrije toewijzingsruimte op dit moment? Waarom wordt die beperkt? Waarom niet, zoals Aedes zegt, die ruimte gewoon oprekken naar 15%? Je hoeft er niet volledig gebruik van te maken, maar dan is het voor iedereen duidelijk en ben je niet afhankelijk van lokale afspraken die wel of niet gemaakt zouden kunnen worden. Duidelijkheid: 15%. Waarom niet? Voorzitter. De beperkte vrije toewijzingsruimte is natuurlijk niet alleen bij eenpersoonshuishoudens een probleem, maar ook bij meerpersoonshuishoudens. Weliswaar wordt de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens iets verhoogd naar € 43.000, maar tegelijkertijd is de vrije toewijzingsruimte verder beperkt. Hoe moeten we dat zien? Uit onderzoek van het Nibud is naar voren gekomen dat met deze toch al schrale verhoging voor de meerpersoonshuishoudens nauwelijks meer huishoudens een sociale huurwoning zullen krijgen. Waarom wil de Minister – volgens mij vroeg de PvdA daar ook net naar – de grens voor meerpersoonshuishoudens niet verder verhogen? Dat hoeft helemaal niet zo dramatisch te zijn, want de Minister zegt zelf in haar memorie van toelichting: het merendeel van deze doelgroep, zo'n 65%, woont al in een koopwoning. Als je dan die inkomensgrens verder gaat ophogen, hoeft dat helemaal niet dramatisch uit te pakken. Je komt een relatief kleine groep dus wel degelijk tegemoet.

Voorzitter. Als mensen dit debat horen, dat geschuif met inkomensgrenzen en allerlei percentages, vragen mensen zich misschien af: waar gaat het in hemelsnaam over? Dat is ook helemaal niet zo gek, want waar zijn de woningen? Dat vragen de mensen in het land zich vooral af. En natuurlijk, het is hartstikke goed als je met het geschuif met inkomensgrenzen ervoor zorgt dat meer mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zeker, maar ja, dan moeten er wel genoeg sociale huurwoningen zijn. In tien jaar Rutte is het aantal sociale huurwoningen met maar liefst 100.000 afgenomen. Er zijn in tien jaar tijd ook meer dan 110.000 sociale huurwoningen weggegeven aan statushouders. Ik blijf het maar herhalen. De wachtlijsten zijn niet korter geworden maar langer. Wat gaat de Minister daar dan aan doen? Want wat hebben huishoudens eraan om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning die er niet is en die er ook niet binnen een aantal jaren komt door de wachtlijsten?

Voorzitter. Huurverhogingsmogelijkheden. Zo heet een van de twee wetsvoorstellen: huurverhogingsmogelijkheden. Daar gaat het natuurlijk al mis, want je kunt die huurverhogingen maximeren – de Minister heeft het altijd over een beperkte huurstijging – maar een huurstijging is en

blijft een huurstijging. Het doet me ook een beetje denken aan de brief van de Minister van 6 november waarin ze best wel trots schrijft: de stijging van de huren wordt gemaximeerd op inflatie plus 1%. Prima, zou je zeggen. Maar het is en blijft natuurlijk een huurstijging, terwijl de huurders juist snakken naar huurverlaging.

Voorzitter. In diezelfde brief van 6 november schrijft de Minister – dat wil ik toch even benoemen – «renovatie en verduurzaming blijven buiten de maximering van de huurprijsverhoging, omdat deze werkzaamheden doorgang moeten kunnen blijven vinden». Betekent dat dan dat je huurstijgingen kunt maximeren wat je wilt, dat je huurkortingen kunt gaan doorvoeren wat je wilt, maar dat die verduurzamingsellende en de kosten daarvan dus gewoon doorgaan en dat uiteindelijk de huurders daar alsnog via een hogere huurprijs gewoon voor moeten opdraaien? Graag een reactie. Als dat zo is, dan voerspelt de PVV: de allergrootste financiële klap als gevolg van het Klimaatakkoord en de verduurzaming moet nog komen.

Kortom, het eerste wetsvoorstel gaat dus over een tijdelijke huurkorting, waarvan de huurder nog maar moet hopen dat hij die überhaupt gaat krijgen, en het tweede wetsvoorstel gaat over inkomensgrenzen en huurverhogingsmogelijkheden, terwijl het juist moet gaan om op z'n minst een huurbevrozing en het allerliefst natuurlijk een huurverlaging. Daar snakken de huurders naar. We blijven het herhalen: verlaag de huren.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter, dank u wel. Twee wetsvoorstellen die wat doen aan de vraagzijde van de sociale huurmarkt, voorstellen die de doorstroming moeten bevorderen en die woningcorporaties meer ruimte moeten geven voor maatwerk. Maar – het is al vaker geconstateerd, ook door de collega's in dit overleg – daarmee blijft de krapte op de sociale huurmarkt natuurlijk gewoon bestaan. Daarom zou ik de Minister graag willen aanmoedigen om zich de resterende drie missionaire maanden volledig in te spannen en nog eens een forse slinger te geven aan de woningbouw-opgave. Concrete vraag: welke mogelijkheden ziet de Minister daartoe, boven alles wat er al gedaan wordt en plannen die gemaakt worden, zodat er meer woningen komen?

Voorzitter. Dan als eerste het wetsvoorstel huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen. Het is mooi dat er naar de kritiek van de Kamer is geluisterd door de inkomensgrens voor alleenstaanden niet te verlagen. Daardoor voorkomen we dat eenpersoonshuishoudens onnodig in de problemen komen. Het is ook goed om inkomensafhankelijke huurverhogingen gericht vorm te geven. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en het zogenaamde scheefwonen tegengaan, al ben ik het eens met de linkse vrienden die zeggen: ja, maar wacht even, op het moment dat je dat heel strak gaat toepassen, betekent het dat het grote gevolgen heeft voor de samenstelling van wijken. Daarmee hebben ze een punt. Maar in z'n algemeenheid: als sociale woningen bedoeld zijn voor de minst draagkrachtige groepen, dan zijn dat ook de groepen die daar als eerste aanspraak op kunnen maken. Als de doorstroming niet op gang komt, dan is er wel sprake van scheefwonen, maar dat scheefwonen wordt natuurlijk ook veroorzaakt – ook dat gebiedt de eerlijkheid te zeggen – doordat er te weinig woningen beschikbaar zijn.

Een paar vragen aan de Minister. Acht de Minister het realistisch dat de groepen die door het voorstel buiten de doelgroep van de sociale huur vallen, wel de stap kunnen maken naar de vrije huursector of eventueel de koopsector? Of duwen we hiermee nog meer mensen in de onmogelijke

situatie om een betaalbare huurwoning in de vrije sector te vinden? Graag een reactie daarop.

De Minister wil de maximale huurverhoging in de vrije sector aan banden leggen. De verhoging mag maximaal de inflatie plus 1% zijn. Ik ben het eens met de gedachte dat enige regulering goed is. In deze sector doet de markt zijn werk niet alleen: die heeft wat ondersteuning en structuur nodig. Mijn vraag komt voort uit enige zorg, want als je dit invoert, daalt het aantal betaalbare huurwoningen dan niet nog verder doordat er niet aangeboden wordt? Veel verhuurders krijgen bovendien al te maken met een hogere overdrachtsbelasting. Ik heb wat zorgen over de stapeling van de maatregelen. Concrete vraag aan de Minister: deelt de Minister deze zorgen en hoe gaat ze voorkomen dat we straks weliswaar behapbare huren, maar nauwelijks nog aanbod hebben?

Voorzitter. De inkomensgrenzen worden elk jaar geïndexeerd, maar er is iets merkwaardigs mee aan de hand. De manier waarop het gebeurt, leidt ertoe dat er steeds meer mensen onder de doelgroep vallen, omdat de besteedbare inkomens gemiddeld sneller stijgen dan de indexering. Zo wordt die groep ongemerkt steeds kleiner. Nou ja, ongemerkt: het feit dat ik hier de vinger bij leg, verraadt natuurlijk al dat het toch wel opvalt. Herkent de Minister dit probleem? Is ze bereid ernaar te kijken? Hoe gaat de Minister dit probleem oplossen? Dit is niet als bedreiging bedoeld, maar als informatie: ik overweeg hier een motie.

Voorzitter. Woningcorporaties krijgen standaard 7,5% vrije toewijzingsruimte, zodat ze ruimte hebben om woningen te verhuren net boven de inkomensgrens. Ik sluit me korthedshalve aan bij de overwegingen en het amendement van GroenLinks, dat op ons sympathiek overkomt. Voordat we ons daarover definitief uitspreken, wil ik nog wel graag de reactie van de Minister horen, ook in relatie tot de indexering van de inkomensgrenzen.

**De voorzitter:**

Wilt u afronden? Want dan houdt u nog wat tijd over voor die motie, eventueel.

**De heer Bisschop (SGP):**

Heel goed. Ik heb als laatste punt nog het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. Ik zal mij dan beperken tot de vragen op dit punt. Op basis waarvan verwacht de Minister dat verhuurders in grote mate zullen overgaan tot huurkortingen als huurders daarom vragen? Is de Minister bereid om de hoeveelheid verzoeken en de redenen van afwijzing te monitoren? Graag een reactie. Ook hier een soort motie als dat nodig zou zijn, maar ik denk het eigenlijk niet, gezien de non-verbale reactie van de Minister.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Een interruptie van de heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik heb met interesse geluisterd naar de inbreng van de heer Bisschop. Zo kennen we SGP natuurlijk ook: veel wikken, wegen, afwegen, vragen stellen, zorgvuldigheid. Goed om te horen, maar ik ben even benieuwd waar de SGP staat als we het hebben over de sociale sector. Want iedereen hier in het debat heeft het al aangegeven: wachtlijsten voor de sociale sector zijn ontzettend lang, door het hele land, en koopwoningen zijn onbetaalbaar. Veel mensen zijn aangewezen op de bijna onbetaalbare particuliere huur. De markt heeft het hier de afgelopen tien jaar toch wel laten liggen, in mijn optiek. Deelt de heer Bisschop dat met mij en ziet hij voor de corporaties een ruimere rol weggelegd om in de toekomst ook de

gezinnen, waar hij het in zijn inbreng over heeft, te moeten gaan huisvesten?

De heer **Bisschop** (SGP):

Het antwoord is in de korte versie: ja. De wat langere versie is: wij hebben de sanering van de taken van de woningcorporaties de vorige periode van harte en uit overtuiging gesteund, want daar liepen dingen echt gierend fout. Dat is nu gesaneerd. Ik denk dat er nu een goede constructie is om de corporaties wat meer ruimte te bieden, want corporaties hebben niet alleen maar een taak om huurwoningen sec voor een bepaalde bevolkingsgroep te bouwen. Ze hebben ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid en een verantwoordelijkheid ten aanzien van openbare ruimte. Daar kan dus heel goed meespelen dat je door een mix van woningtypes en huurprijzen een evenwichtiger samenstelling van de wijk krijgt. Ik deel dat. Ik ga graag mee op zoek naar vormen die ertoe leiden dat wijken niet gesegregeerd samengesteld raken, maar dat het meer volkshuisvestingsbeleid wordt, om het zo te zeggen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan schors ik tot 17.15 uur.

De vergadering wordt van 16.46 uur tot 17.19 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen dit overleg van de vaste commissie Binnenlandse Zaken met als onderwerp Maatregelen huursector. Er zijn twee agendapunten, die ik zojuist heb genoemd; ik ga ze niet meer herhalen. We hebben de eerste termijn gehad. De Minister gaat zo dadelijk over tot de beantwoording. Ik stel voor dat er twee interrupties in tweeën zijn, oftewel vier vragen. De Minister heeft, zoals u natuurlijk ook van mij gewend bent, alvast een handreiking gedaan door de blokjes bij mij aan te geven. Het eerste blokje is de differentiatie inkomensgrenzen – dat heb ik hier geloof ik staan – en dan komt de inkomensafhankelijke huurverhoging. De tijdelijke huurkorting is het derde blokje, «overige» is het vierde blokje en er zal natuurlijk ook een appreciatie van de amendementen voorbijkomen. In principe dus vier blokjes plus de amendementen. Ja? Zo heb ik het goed gedaan.

Ik geef het woord aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

Dank, voorzitter. Dank aan de aanwezige woordvoerders voor hun inbreng. Ik vind het fijn dat we vandaag in dit wetgevingsoverleg over belangrijke voorstellen spreken, vooral omdat we in deze coronatijd allemaal ontzettend aangewezen zijn op ons huis. Dat onderstreept nog eens hoe belangrijk het is dat iedereen in Nederland prettig en betaalbaar kan wonen. We weten ook dat dat niet vanzelfsprekend is. Ik zou willen dat dat zo was, maar het is niet vanzelfsprekend. Er was al krapte op de woningmarkt en daar komt nu onzekerheid bij; onzekerheid van mensen over hun inkomen. Ik denk dat ik kan zeggen dat mijn ministerie, maar juist ook al die andere partijen die nodig zijn er heel hard aan werken dat er meer gebouwd wordt en er dus meer woningen beschikbaar komen voor de mensen die dat nodig hebben. Dat is niet van de ene op de andere dag gebeurd, maar het vergt wel doorzetten.

In de tussentijd is het ook belangrijk om ervoor te zorgen dat de bestaande woningen die wat lagere huren hebben, zo veel mogelijk beschikbaar zijn voor de mensen die dat het meest nodig hebben. Ik weet dat in deze Kamer de roep om betaalbaar wonen heel breed wordt gedeeld. Dat is ontzettend goed en belangrijk. Ik ben ook heel blij dat, ook in de aanloop van vandaag en de wetgeving die het kabinet verder nog heeft voorgesteld, er een brede coalitie tot stand is gekomen, waardoor de

voorstellen die het kabinet misschien al had gedaan, beter zijn geworden, net als de vooruitzichten voor mensen. Dat is echt heel erg goed. Ik denk bijvoorbeeld aan hoe we de toewijzingsgrenzen voor corporatiewoningen gaan inrichten. Als ik kijk naar het oorspronkelijke voorstel versus wat het nu is, ben ik als Minister heel blij. Ik ben blij met brede steun, maar ik ben ook altijd blij met verbeterde voorstellen. Het gaat er vandaag niet over, maar ook denk ik aan wat we hebben afgesproken om de woon- en leefsituatie van bewoners in kwetsbare gebieden te verbeteren door een volkshuisvestingsfonds te maken van 450 miljoen voor herstructurering, voor verbetering van de leefbaarheid en verbetering van de veiligheid in die gebieden. Ik vind dat echt een hele mooie stap. We zullen ook ongetwijfeld snel spreken over het beperken van huurstijgingen, naar aanleiding van het initiatiefvoorstel van de heer Nijboer en de afspraken die we daarover hebben gemaakt.

Maar vandaag gaat het over de drie onderwerpen waarnaar ik ook mijn beantwoording heb ingericht. Ten eerste de inkomensgrenzen differentiëren naar grootte van het huishouden om zo de toegang voor gezinnen tot de sociale huursector te verbeteren, dus het niet-verlagen van de grens voor alleenstaanden. In deze coronatijd voelt dat sowieso niet goed, maar ik geef GroenLinks, Partij van de Arbeid en andere fracties die dat vinden mee dat dit ook beter is. Ten tweede de woningbouwcorporaties meer ruimte geven voor maatwerk in de vrije toewijzingsruimte door de inkomensafhankelijke huurverhogingen beter af te stemmen op het inkomen, zodat mensen die net boven de grens van de sociale huur komen, niet in één keer met die grote huurverhoging worden geconfronteerd. Tegelijkertijd kan van huishoudens met hogere inkomens sneller een hogere huur worden gevraagd, waardoor zij ook een meer passende bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Tot slot de tijdelijke huurkorting. Dat is echt het wegnemen van een belemmering, zodat verhuurders makkelijker een tijdelijke huurkorting kunnen toepassen voor de huurders die dat nodig hebben. Ik denk dat dat een belangrijke randvoorwaarde is om ook uitvoering te kunnen geven aan de afspraken tussen huurders en verhuurders over maatwerk, bijvoorbeeld als er sprake is van een inkomensterugval door corona of andere persoonlijke omstandigheden die zich gewoon voordoen in mensenlevens. Een scheiding, overlijden van een partner; het is allemaal genoemd vandaag. Voorzitter. Dan wil ik inderdaad beginnen met de inkomensgrenzen. Daar zijn vandaag de meeste vragen over gegaan. Laat ik beginnen met het beantwoorden van de vraag van mevrouw Van Eijs; ook vele anderen hebben erover gesproken. Wat betekent een differentiatie van de inkomensgrens in de sociale huur voor de wachttijden? En hoe heeft de nieuwbouw van sociale huur impact hierop? Wat betekent het dat bijna de helft van de huishoudens straks onder de doelgroep valt? Er is een stijgende vraag naar huisvesting, met name in de stedelijke gebieden. Dat zorgt er dus voor dat er krapte is. Die krapte bestaat zeker ook in het gereguleerde segment. Dat zorgt weer voor wachttijden, en die worden langer. Het is dus een kwestie van verdeling van schaarste. Dat is logisch in een krappe markt. Dat betekent dus dat mensen moeite hebben om geschikte huisvesting te vinden. Door de differentiatie van inkomensgrenzen zal de doelgroep groter worden, waardoor in principe de kans op een sociale huurwoning eigenlijk verkleint als het aanbod helemaal hetzelfde blijft. Maar ik denk wel dat dat is wat we nu toch moeten doen om de positie op de woningmarkt van die groep van meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen te verbeteren.

Om tegelijkertijd het effect zo veel mogelijk te beperken moeten we natuurlijk ook zo veel mogelijk voor nieuwbouw en voor doorstroming zorgen, want dat grijpt natuurlijk allemaal in elkaar. De woningbouwimpuls, de woondeals en de korting op de verhuurderheffing zijn allemaal

manieren om die nieuwbouw te stimuleren. Ook gaan we de marktverkenning opschorten. Ook dat geeft wat meer ruimte aan de woningbouwcorporaties om te bouwen. Dus al met al is de bedoeling dat de slagingskans van de groep verruimd wordt. Maar het is niet allemaal in één keer geregeld.

Mevrouw Beckerman vraagt of we meer mensen met een middeninkomen toegang kunnen geven tot sociale huurwoningen, waarbij de inkomensgrens wordt verhoogd naar € 55.000. Ik wil iedereen een eerlijke kans geven op een betaalbare woning. Dat staat voorop, zeker nu. Ik noemde net al corona. We willen niet nog meer onzekerheid voor mensen hebben op het gebied van wonen. Vandaar dat we ook zeggen: we komen niet aan die grens voor de eenpersoonshuishoudens, maar we gaan wel voor drie jaar verruimen voor meerpersoonshuishoudens. Maar als je een uniforme hogere inkomensgrens zou hanteren – dat stelt mevrouw Beckerman voor, als ik haar goed heb begrepen – dan wordt de doelgroep groter maar kan de voorraad dat niet bijbenen. Ik denk dus dat het toch belangrijk is om steeds te wegen welke huishoudens we nou in aanmerking willen laten komen voor een sociale huurwoning. Ik wil ervoor waken om de doelgroep te sterk te laten groeien, omdat dat de slagingskansen voor de huishoudens die er echt op aangewezen zijn, verslechtert. Vandaar dat ik wel differentiatie en inkomensgrenzen voorstel, maar geen algehele ophoging zoals de SP voorstelt.

De heer Terpstra vroeg een beetje in het verlengde van de andere sprekers: hoe zijn de slagingskansen voor gezinnen? Is de oprekking die we doen wel voldoende om die gezinnen een beetje ruimte te geven? Met wat ik net heb gezegd denk ik die vraag ook te hebben beantwoord. Het moet allemaal, maar wel net in de goede balans. Ik denk dat het ook goed is om over drie jaar – noch de heer Terpstra noch ik weten natuurlijk op welke stoel we dan zitten – te kijken hoe het dan is gelopen. Je moet natuurlijk heel goed blijven evalueren en kijken wat je misschien tussentijds nog wilt aanpassen. Maar ik denk dat dit voor nu het goede antwoord is op wat er nodig is.

Mevrouw Van Eijs vroeg op welke manier corporaties gestimuleerd worden tot het maken van prestatieafspraken om extra vrije toewijzingsruimte te gebruiken. Die extra vrije toewijzingsruimte van 7,5% is bedoeld om dat door middel van gericht lokaal beleid beter te benutten. Dus de nieuwe verplichting om over de benutting van die vrije toewijzingsruimte prestatieafspraken te maken zorgt ervoor dat het onderdeel wordt van de gesprekken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar hebben en dat het aansluit op de lokale situatie, bijvoorbeeld om middeninkomens of ouderen een betere kans op de woningmarkt te geven, maar ook om de leefbaarheid van buurten te verbeteren. Samen met de VNG, de Woonbond en Aedes werken we aan het informatietraject Woningwet, waarin we het gebruik van de vrije ruimte zullen stimuleren. We zullen zorgen dat er voldoende informatie is over de ruimte die de Woningwet hun biedt. Zo wordt op een goede manier een verduidelijking gegeven van de vrije toewijzingsruimte. Er komt ook een zogenaamd inspiratieboek woningtoewijzing, met voorbeelden van hoe hier in de gemeenten mee wordt omgegaan.

De heer Terpstra vroeg of we dat nog verder zouden willen vergroten of dat we daar op een wat meer centrale manier prestatieafspraken over zouden willen maken. We willen eigenlijk minder van bovenaf en meer lokale ruimte. De ervaring van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties leert dat dat goed werkt. Je zou kunnen zeggen dat die vrije toewijzingsruimte ook als doel heeft om in te kunnen spelen op lokale verschillen en die zijn er natuurlijk op de woningmarkt. De een wil de leefbaarheid in bepaalde gebieden verbeteren en de ander wil graag de lagere middeninkomens meer ruimte geven of ouderen huisvesten. Dat verschilt lokaal per gemeente. Daarom denk ik dat het goed is om het zo te blijven doen.



De heer Nijboer vroeg waarom die 10% vrije toewijzingsruimte nu niet voldoende wordt gebruikt. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt inderdaad dat dat zo is. Corporaties benutten om allerlei redenen de bestaande wettelijke ruimte niet volledig, onder andere omdat ze zich primair willen richten op de mensen met de laagste inkomens. Maar er is ook naar voren gekomen dat corporaties bang zijn voor administratieve fouten. Het is ook duidelijk geworden dat verschillende digitale woonruimteverdeelsystemen van corporaties zo zijn ingericht dat ingeschrevenen met een hoger inkomen niet kunnen reageren op sociale huurwoningen. Er zijn al met al verschillende redenen voor, maar er is wel gebleken dat woningbouwcorporaties de vrije ruimte heel nuttig vinden om in te kunnen spelen op onverwachte situaties of om bepaalde type huishoudens woonruimte te kunnen bieden die daarvoor anders niet in aanmerking zouden zijn gekomen.

Mevrouw Van Eijs vroeg: wat kunnen we doen voor meer fysiek gemengde wijken? Dat is natuurlijk ook weer afhankelijk van de lokale situatie, maar het is wel zo dat er in wijken waar soms problemen zijn met de leefbaarheid, relatief vaak veel corporatiebezit is. Corporaties kunnen de vrije toewijzingsruimte gebruiken om te sturen op een meer gemengde, gemixte bewonerssamenstelling om de leefbaarheid te verbeteren. Maar corporaties kunnen natuurlijk ook differentiëren door te herstructureren. Soms proberen woningbouwcorporaties dat te bereiken door een deel van het bezit te verkopen, zeker als het eenzijdig corporatiebezit is in bepaalde buurten. Vanuit hun niet-DAEB-tak kunnen corporaties natuurlijk ook bijdragen aan meer gemengde wijken. Het buiten werking stellen van de marktverkenning voor drie jaar is ook een manier, want dan kunnen woningbouwcorporaties meer middenhuur gaan bouwen.

Kortom, er zijn veel verschillende manieren om dat te bevorderen. Het omgekeerde kan overigens ook. Als er weinig corporatiewoningen zijn in een bepaalde buurt, zou je juist wat meer sociale woningbouw kunnen toevoegen. Dat kan ook een hele nuttige wijziging zijn.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar het woonruimteverdeelsysteem. Hoe kunnen we dat meer onder de aandacht brengen en hoe gaat het overleg met Aedes? Ik herken het signaal dat sommige woonruimteverdeelsystemen nog niet zo zijn ingericht dat lage middeninkomens ook kunnen reageren. Ik zei dat net ook al in reactie op de heer Nijboer. Ik heb de woningbouwcorporaties via Aedes op dat signaal gewezen, maar dat is echt iets wat de lokale partijen met elkaar moeten regelen. Ik heb daar niet een directe rol in, maar ik kan het signaal doorgeven en dat doe ik ook. Als ik me niet vergis, vroegen de heer Van Otterloo en de heer Smeulders hoe het zit met de indexering van de inkomensgrens. Wat is er gebeurd? De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat is op zich een normale werkwijze binnen het huurrecht. Uiteindelijk volgen de inkomensgrenzen daardoor de ontwikkeling van de cao-lonen. Dat de doelgroep toch relatief kleiner is geworden, komt doordat de koopkracht van Nederland vooruit is gegaan. Dat is op zichzelf goed nieuws. Als we de koopkrachtontwikkeling en de indexatie volgen, dan betekent dat dat de relatieve omvang van de doelgroep de facto niet meer kan veranderen zonder dat er nog wordt gekeken of alle mensen in de doelgroep ook echt nog ondersteuning op de woningmarkt nodig hebben. Maar dat neemt niet weg dat de positie van de middeninkomens op de woningmarkt zeker onze aandacht heeft. Dat is een discussie die je sowieso moet voeren, niet alleen maar via de indexaties.

Wat kunnen we doen om het aanbod van huurwoningen te vergroten? Dat vroeg de heer Terpstra. Daar hebben wij als coalitie ons best voor gedaan, zeg ik tegen de heer Terpstra van het CDA. Zo is er natuurlijk de vrijstelling van de verhuurderheffing voor het realiseren van tijdelijke woningen en de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw van sociale woningen. Er zijn bestuurlijke afspraken met Aedes en de VNG: de bouw van 150.000 sociale huurwoningen kan binnen twee jaar starten. Er is echt

een flinke extra inspanning waardoor de nieuwbouw door corporaties binnen twee jaar stijgt naar 25.000 woningen per jaar. Dat is ook hard nodig, maar het zegt wel iets, als je kijkt naar waar we vandaan komen en waar we nu staan. Partijen willen echt dat de corporaties aan de slag gaan, ook met tijdelijke en flexibele woningen. Dat is natuurlijk een tussenoplossing, maar die is wel belangrijk, want het zijn wel woningen waar mensen in afwachting van een volgende stap naartoe kunnen. De corporaties gaan dat doen. Ze gaan meer woningen voor de middenhuur en voor de sociale koop – dat is een ander segment – bouwen. De marktverkenning noemde ik al. We houden dat heel goed bij. In de samenwerking zit ook dat we een taskforce hebben opgericht, om de bouw te bewaken en aan te jagen. Mochten er bouwprojecten stilvallen, om wat voor reden dan ook, dan kunnen we ervoor zorgen dat we die weer op gang brengen. We hebben de flexpools, we hebben het Expertteam Woningbouw; we zitten er echt bovenop.

De heer Nijboer vroeg naar de Europese Commissie en de inkomensgrens: wat is nou eigenlijk een redelijke inkomensgrens, in vergelijking met andere landen? We hebben te maken met het zogenaamde DAEB-vrijstellingsbesluit; dat is de Europese regelgeving waar we aan gehouden zijn. Daarin staat dat het moet gaan om «sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Nu verschilt het natuurlijk per lidstaat wat een kansarme groep of een achterstandsgroep is. De lidstaat mag dat in hoge mate wel zelf invullen en bepalen. Inherent aan het feit dat het moet gaan over een achterstandsgroep is dat het niet over een meerderheid van de huishoudens gaat. Daarnaast is het in een land als Nederland denk ik niet goed voorstelbaar dat een meerderheid van de huishoudens in die groep zou vallen.

U kent het SEO-onderzoek. Daarin wordt geconcludeerd dat de hoogste inkomensgrenzen in andere lidstaten een vertekend beeld kunnen geven van die afbakening. Soms wordt er in lidstaten gedifferentieerd naar regio, naar specifieke groep of naar huishoudensamenstelling. De hoogste inkomensgrens geldt dus maar voor bepaalde gevallen. De heer Nijboer vroeg: hoe zou u het het liefst inrichten? Eigenlijk volgens het voorstel dat nu voorligt. We moeten de sociale huurvoorraad zo veel mogelijk gebruiken voor de mensen die het het hardst nodig hebben in Nederland en ik denk dat we daar met dit voorstel het meest recht aan doen. Daarnaast vind ik het heel goed dat we de vrije toewijzingsruimte beschikbaar houden voor specifieke gevallen. Ik heb daar net het een en ander over gezegd. Dat lijkt mij de goede mix der dingen.

Voorzitter. Ik heb nog twee vragen te beantwoorden op dit onderdeel. De heer Bisschop vroeg: is het realistisch, duwt u nu geen mensen uit de sociale sector die in de vrije sector eigenlijk onmogelijk een plek kunnen vinden? Dat is een reëel punt. Het is onwenselijk dat mensen door de differentiatie van de inkomensgrenzen buiten de boot vallen. Dat is een onwenselijk effect. Het is een onzekere tijd, zoals ik aan het begin al zei, onder andere door de coronacrisis. We willen nu geen bijkomende onzekerheden introduceren. Daarom ben ik blij dat ik de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens kan houden zoals die was, want dat voorkomt onzekerheid voor de alleenstaanden. Ik denk ook dat het goed is om de komende drie jaar te zien hoe het loopt voor de meerpersoonshuishoudens. We rekken het een beetje op en in de tussentijd moeten we zorgen dat er voldoende nieuwbouw bij komt, dat er voldoende nieuwe sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Ik vind het wel belangrijk om gezinnen met een laag inkomen zo veel mogelijk te helpen aan toegang tot de sociale huursector.

Tot slot. De heer Kops had in het verlengde van wat de heer Bisschop vroeg een soortgelijke vraag: wat heeft het voor nut om binnen de doelgroep te vallen als je toch op een wachtlijst komt? Dat was, kort

samengevat, de vraag. Het antwoord is min of meer hetzelfde. Ik vind het echt belangrijk om de positie van meerpersoonshuishoudens te verbeteren, maar tegelijkertijd is er inderdaad een tekort aan sociale huurwoningen. Doorstroming is dus ook belangrijk, want dan komen er sociale huurwoningen vrij. Nieuwbouw idem dito: die is ook noodzakelijk.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik heb drie interrupties gezien: mevrouw Van Eijs als eerste, de heer Terpstra als tweede en de heer Nijboer als derde. Ik begin met mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Mijn vraag gaat over gemengde wijken. De Minister geeft een aantal mogelijkheden om iets te doen aan wijken waar veel sociale woningbouw is. We kijken daar vaak vanuit één richting naar. Ik vind het jammer dat we een wijk met veel sociale woningbouw vaak per definitie zien als een probleemwijk en dat we een villawijk zien als ideaal, terwijl ik altijd denk: dat is eigenlijk een ander soort probleemwijk. Ik heb laatst bijvoorbeeld schriftelijke vragen gesteld over een villawijk waar een paar starters mooie plannen hadden voor rijtjeshuizen, maar dat werd door de buurt tegengehouden. Bewoners van een villawijk weten de weg naar een advocatenkantoor nou eenmaal wat makkelijker te vinden. Zijn gemeentes er voldoende van doordrongen dat het in de discussie over gemengde wijken echt niet alleen maar gaat over wijken met sociale huurwoningen, maar ook over rijtjeswoningen of starterswoningen in rijke wijken en over voldoende seniorenwoningen in de buurt, om de hoek, waar mensen naartoe willen verhuizen? Merkt de Minister dat bij de gemeentes in de gesprekken die zij met hen voert?

**Minister Ollongren:**

Ik herken wel wat mevrouw Van Eijs schetst. Eenzijdig is niet goed, dus een wijk met eenzijdig corporatiewoningen is niet goed, maar een wijk met eenzijdig villawoningen – die wijken zijn er ook – is ook niet goed, want dat is ook niet erg gemengd en gedifferentieerd. Ik vind twee dingen wel belangrijk. Ten eerste: het moet lokaal worden afgewogen. Ten tweede: participatie van mensen; mevrouw Van Eijs en ik zijn van een partij die participatie erg belangrijk vindt. Dat je mensen meeneemt in besluiten, is ook heel belangrijk. Ik hoop dat dat tot goede resultaten leidt; daar zijn goede voorbeelden van. Mensen zijn best bereid om in overleg tot oplossingen te komen. Dat zie ik bijvoorbeeld in de woondeals die we sluiten. Soms heb je bijvoorbeeld één grote centrumgemeente, met kleinere gemeenten eromheen. Daar zit vaak een groot verschil tussen. Het centrum heeft vaak veel meer sociale huur dan de gemeenten eromheen. In goed overleg tussen de verschillende gemeenten worden dan toch oplossingen gevonden, waarbij wel wat water bij de wijn wordt gedaan. Gemeenten die in eerste instantie misschien niet zo heel erg genegen waren om iets meer sociale huur te doen, doen dat dan toch. Nogmaals: ik denk dat je in goed overleg uiteindelijk tot de beste resultaten komt.

**De voorzitter:**

Helder.

**De heer Terpstra (CDA):**

In mijn inbreng gaf ik aan dat de wet over huur en inkomensgrenzen de vraag vergroot en dat er dus meer sociale huurwoningen nodig zullen zijn. Mijn vraag aan de Minister was dan ook: wat doen we nu om het aanbod snel te vergroten? Dat was eigenlijk de vraag. De Minister komt met een indrukwekkend rijtje: de verhuurderheffing naar beneden, de woningbouwimpuls, een taskforce, noem het allemaal maar op. Dat is allemaal goed.

Maar vanmiddag zag ik de benchmark van Aedes binnenkomen. In 2019 zijn nog geen 14.000 corporatiewoningen gebouwd, terwijl de ambitie richting de 40.000 gaat. Herkent de Minister dit beeld? Ziet zij ook – het beeld van 2020 – dat de aantallen nu worden opgevoerd? Want dat lijkt me écht heel hard nodig. We kunnen wel praten over het verhogen van de doelstelling, maar als de woningen er gewoon niet zijn, houdt het hele verhaal op. Ziet de Minister dit lopende jaar een ander beeld dan in 2019?

**Minister Ollongren:**

Ik zou de precieze cijfers even moeten navragen, maar de trend is in ieder geval de goede kant op. Zoals ik zei, hebben we afspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt voor de bouw van 150.000 woningen, die binnen twee jaar start, waardoor we binnen twee jaar stijgen naar 25.000 woningen per jaar. Daar gaan we nu naartoe. Dat is echt een behoorlijke stap. Het gaat omhoog, dus dat is de goede richting. Maar ik zei ook: het is natuurlijk niet in een keer opgelost. Het gaat er, denk ik, om dat wij in deze kabinetsperiode, ook dankzij de afspraken over de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw, echt een grote impuls hebben gegeven, maar daarmee staan die woningen er nog niet direct. We zullen dus toch nog een tijdlang te maken hebben met krapte, ook al is het been echt bijgetrokken door de sector.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik had de Minister gevraagd naar de Europese normen en zij zei dat dit het optimum was, terwijl ik vermoed dat de ordening van de volkshuisvesting best een fundamenteel punt wordt bij de formatie. Sterker nog, dat weet ik wel zeker. Ik zou dan wel graag op tafel hebben wat Europeesrechtelijk de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn in Nederland. Dat lijkt me echt wel nuttig om te hebben, überhaupt om te weten wat je dan kunt doen. Begrijpt de Minister dat verzoek en is zij bereid daaraan gehoor te geven?

**Minister Ollongren:**

Ja, ik begrijp het verzoek. Ik heb zonet herhaald wat naar mijn beste begrip de situatie nu is, maar ik begrijp dat het nuttig kan zijn. Ik zie eigenlijk dat alle partijen waarvan je redelijkerwijs zou kunnen verwachten dat ze misschien aan de formatietafel zullen zitten, de woningmarkt sowieso heel hoog op de agenda hebben staan. Dan heb ik in ieder geval iedereen hier aan tafel meegenomen. Maar ik denk ook dat het heel redelijk is om ervoor te zorgen dat dit soort feiten zo veel mogelijk beschikbaar zijn en niet dan nog moeten worden uitgezocht, dus ik wil dat graag doen. Overigens geldt wel het volgende. Stel dat er uit een formatie op dit punt een afspraak zou komen of een ambitie zou zijn geformuleerd. Dan betekent dat denk ik onherroepelijk dat een nieuw kabinet en degene die op dat moment de portefeuille heeft, wel naar de Europese Commissie zullen moeten gaan om dat in formele zin te bespreken en te kijken of het echt kan. Ik kan de formerende partijen of de Kamer natuurlijk nooit een garantie op dat punt geven, maar ik kan wel verkennen hoe je dat zou kunnen doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ook ter ondersteuning van de Minister ... Ja, dat mag ook eens! De Minister geeft de heer Nijboer de toezegging om dingen in kaart te brengen. Het gaat natuurlijk niet alleen om inkomensgrenzen, maar ook om de grootte van de sociale huursector. Er is natuurlijk altijd een klaagzang vanuit GroenLinks en de Partij van de Arbeid over onze sociale huursector. Ik heb de OESO-cijfers er nog weer eens bij gepakt: Nederland is gewoon kampioen sociale huursector. Ik snap de klacht niet. Nederland zit ... Wat is het? De Minister weet dat beter. Nederland zit rond de 30%, 25%.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Laat de Minister dan antwoorden!

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ik vraag de Minister of ze dit wil meenemen bij het in kaart brengen, want Nederland steekt er met kop en schouders boven uit en er is een klaagzang van hier tot Tokio. De nummer twee is Oostenrijk ...

De **voorzitter**:  
En nu de vraag richting de Minister.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ja, die komt zo, voorzitter. De nummer twee is Oostenrijk, op 20%, 25%. Berlijn wordt aangehaald. Duitsland zit op een socialehuurpercentage van 5%. Die landen worden dan genoemd als voorbeelden van landen waar het zo veel beter is met sociale huur. Dat zijn landen ... Duitsland 5%, wij 35% sociaal! Mijn vraag is of de Minister dat dan ook meeneemt bij het in kaart brengen van hoe verschillende Europese landen omgaan met sociale huur.

De **voorzitter**:  
De Minister was al zo blij met uw intro, dus die had ze inmiddels al geïncasseerd.

Minister **Ollongren**:  
Ik dacht dat de heer Nijboer niet per se vroeg om een hele inventarisatie van andere landen te doen, maar op zich heeft de heer Koerhuis er gelijk in dat dat ... Dat is trouwens ook heel lastig, hè, want zoals ik net al zei, meten andere landen het ook gewoon anders. Die hebben ander beleid en doen dat gewoon anders. Ik had de heer Nijboer zo begrepen dat hij wil kijken wat voor Nederland wenselijk zou zijn en wat misschien ook mogelijk – en onmogelijk – zou zijn vanuit de Europese context, zodat je als formerende partijen ook weet op welk punt je expliciet nog naar Brussel moet als je zou willen veranderen of verruimen. Dat was de inventarisatie die ik de heer Nijboer toezegde.

De **voorzitter**:  
Dan gaan we nu naar het blokje inkomensafhankelijke huur.

Minister **Ollongren**:  
Dank, voorzitter. Er waren een aantal vragen op dit punt. De heer Smeulders maakt zich bij dit voorstel zorgen over de diversiteit in wijken en over het feit dat mensen niet zo heel veel keuze hebben om ergens anders naartoe te gaan. Als ik hem goed beluisterde, vroeg hij: zou je niet eerst de doorstroming moeten bevorderen om misschien dan pas dit in de praktijk te brengen? Het eerste doel van het voorstel is dat huishoudens met een hoger middeninkomen en een hoger inkomen een meer passende huurprijs gaan betalen. Het zal de doorstroming ook zeker wel bevorderen, maar dat is dus niet per se het eerste doel ervan. Het gaat erom dat mensen, door een meer bij hun inkomen passende huurprijs te betalen, ook bijdragen aan de betaalbaarheid voor huurders met een lager inkomen. Ten tweede zijn de inkomensgrenzen zo gekozen dat een hogere huurverhoging ook voor die huishoudens betaalbaar moet zijn. Daar zit een grens aan, want de huur kan door de huurverhoging nooit boven de maximale huurgrens van de woning gaan. Dus huurders met een hoger middeninkomen hoeven niet te verhuizen. Ze krijgen wel een hogere huur, maar dat verhuizen is geen oogmerk op zichzelf. Ik denk dat dat goed is voor de diversiteit van de wijken, maar je wilt wel dat er keuzevrijheid is. Als mensen toch zouden verkiezen om te verhuizen, dan is het fijn als er

ook een aanbod is. Vandaar dat de bouwkant, het bouwen van woningen, ook heel belangrijk is.

We weten ook dat er een groter en passender aanbod nodig is voor de samenstelling van de bevolking. Oudere mensen hebben bijvoorbeeld behoefte aan een ander type woning, zodat zij nog zelfstandig kunnen wonen. Als zij verhuizen, biedt dat ook weer kansen voor jonge gezinnen bijvoorbeeld. Mensen kunnen dat niet helemaal zelf, dus het is goed dat er iets is als een wooncoach. We maken nu ook huurgewenning mogelijk met die tijdelijke huurkorting. Dat soort zaken kan allemaal helpen om meer beweging te krijgen op de woningmarkt, naast het vergroten van de woningvoorraad. Dus ik begrijp de vraag heel goed, maar ik denk dat het toch hand in hand kan gaan.

Mevrouw Beckerman zegt: het is heel fors als je het allemaal bij elkaar optelt. Maar het gaat over huishoudens met een inkomen dat veel hoger is dan degenen met een laag inkomen, die niet anders kunnen. Het is overigens geen verplichting voor huurders om dit toe te passen maar een mogelijkheid. Ze hoeven ook niet de hele toegestane huurverhoging te vragen, maar ze mogen dat wel doen. Ik vind dat te rechtvaardigen omdat de huurprijs die de huurder betaalt, meer in lijn, in overeenstemming, komt met de kwaliteit van de woning. En nogmaals, de huurprijs mag nooit hoger worden dan de maximale huurprijsgrens die voor die woning staat.

Voor huishoudens die in de financiële problemen zouden komen door inkomensdaling, verruim ik juist de terugvalopties. De heer Koerhuis zei dat zojuist. Huurders kunnen de inkomensafhankelijke hoge huurverhogingen van de laatste drie jaar, versus twee jaar nu, voor de toekomst corrigeren naar hun gedaalde inkomensniveau. Dat vind ik een belangrijke wijziging, ook voor huurders.

De vraag van mevrouw Van Eijs was nog: als we dit doen, hoe kunnen we dan de doorstroom bevorderen? Ik heb net al alle bouwmaatregelen opgesomd in antwoord op de heer Terpstra. Ik denk dat dat het belangrijkste is, maar ook dat passende aanbod voor ouderen, jongeren, et cetera.

De heer Van Otterloo vroeg waarom wij AOW'ers niet meer uitzonderen. Dat is een wijziging. Ik denk omdat het in deze opzet niet meer nodig is. De inkomensgrens gaat omhoog en wordt gedifferentieerd. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens wordt hoger dan de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, ook voor AOW'ers. Die hoge inkomensgrens ligt op een dusdanig niveau dat huishoudens de hoge huurverhoging ook moeten kunnen betalen. AOW'ers houden door een voor hen gunstig belastingregime netto meer over dan niet-AOW'ers met eenzelfde inkomen. Dus dan is het ook betaalbaar voor de AOW'ers waar het om gaat.

Voorzitter, dat waren dacht ik de vragen op dit onderdeel.

**De voorzitter:**

Ik kijk even of er interrupties zijn. Ik zie mevrouw Beckerman. Ik zie de heer Van Otterloo. Mevrouw Beckerman als eerste.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb toch nog even een vraag over die inkomensafhankelijke huurverhoging. Zoals wij in de memorie van toelichting lezen, kan dat 16,7% huurverhoging zijn. De Minister zegt: ik vind dat rechtvaardig. Maar hoe dan precies? Want mensen met eenzelfde inkomen wonen vaak goedkoper in een koopwoning. Die krijgen nog geld toe ook via de hypotheekrenteaf trek. Ik begrijp nooit waarom dit nou rechtvaardig is. In welke lijn ligt dit precies?

**Minister Ollongren:**

Huur en koop zijn verschillend. Dat is waar. Sommige mensen met koop kunnen nog voordeel hebben van de hypotheekrenteaftrek, hoewel wij dat ook niet meer oneindig doen. Ik hoorde: «rechtvaardig». Ik weet niet of ik het woord «rechtvaardig» heb gebruikt. Ik vind het te rechtvaardigen. Er was natuurlijk al de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Die was relatief beperkt. Dat betekent voor mensen van wie het inkomen verbetert, een huur die past bij hun inkomen en bij de kwaliteit van de woning, want die wordt nog steeds bepaald door het systeem dat wij daarvoor hebben. Daarmee kan het ook een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van woningen voor andere huurders en zorgen we ervoor dat verhuurders naast betaalbaarheid ook nog kunnen zorgen voor voldoende nieuwbouw en verduurzaming. Dat is de balans waar ik naar heb gezocht.

**De voorzitter:**

Eén vervolgvraag, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Laat ik een beetje uit de school klappen: ik kocht zelf een huis. Voor dubbel zoveel vloeroppervlakte, een gigantische tuin en een betere plek betaalde ik minder dan een sociale huurwoning. Vervolgens krijg ik ook nog een keer hypotheekrenteaftrek. Het is een bizar systeem! Heel veel mensen krijgen geld toe zodra ze gaan kopen, maar als ze blijven huren, wat ook nog eens goed is voor de wijk, zoals de Minister zelf zegt, dan worden ze neergezet als scheefwoner, als profiteur. Dan moet je bijdragen aan de betaalbaarheid. Ik vind dat een heel onlogische redenatie. Als de Minister het belangrijk vindt dat er bijgedragen wordt aan de betaalbaarheid, waarom doet ze dan nog steeds een greep uit de kas met de verhuurderheffing en andere belastingen? Het is toch een heel onlogisch systeem als huurders 16,7% meer huur moeten gaan betalen omdat de betaalbaarheid onder druk staat? Waarom staat de betaalbaarheid onder druk? Omdat al die extra belastingen worden geheven. Ik begrijp het echt niet.

**Minister Ollongren:**

Allereerst wil ik mevrouw Beckerman feliciteren met haar nieuwe woning.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nou, daar woon ik al een paar jaar.

**Minister Ollongren:**

O, sorry. Dat wist ik niet. Maar toch, u bent wel blij met de woning geloof ik. Ja. Dat is heel mooi. Ik vind het ook heel mooi dat mevrouw Beckerman die stap heeft gezet. Er is een tekort aan sociale huurwoningen, dus het is een hele goede zaak als mensen de mogelijkheid hebben om een sociale huurwoning vrij te maken voor een ander. Dat is een beetje de situatie die er is. De sociale voorraad moet er zo veel mogelijk zijn voor mensen voor wie het echt nodig is. En we moeten zorgen dat er voldoende aanbod is voor mensen die de mogelijkheid hebben om te kopen of anderszins te huren. Ik ben de eerste om te zeggen dat de woningmarkt op dit moment te weinig keuze biedt voor mensen. Toch denk ik dat het niet onredelijk is om een hogere huur te vragen van de mensen die dat qua inkomen en verbeterde inkomenspositie kunnen lijden, passend ook bij de kwaliteit van de woning. En ik juich het toe dat mensen zelf zo veel mogelijk keus hebben. Voor sommige mensen is dat heel lastig en is die sociale voorraad dus cruciaal.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman nog aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het was niet per se de bedoeling om het over mijn eigen situatie te hebben, maar het is een vergelijking die voor heel veel mensen opgaat. Ik heb overigens meteen gekocht op het moment dat dat kon omdat heel veel mensen zoals ik, dertigers met een flexibel contract, nooit kunnen kopen, ondanks een goed inkomen. Voordat ik Kamerlid was, viel ik overigens altijd in de doelgroep, maar er zijn heel veel mensen die daar net boven zitten, die een flexibel contract hebben en die eigenlijk bijna niet in aanmerking komen, ook als ze daarboven zitten. Dat is een heel lastige situatie, want met een flexibel contract heb je heel veel meer kans dat je ooit je baan kwijtraakt, maar moet je dus wel meer betalen. Daar zit die scheefheid in. Je kunt veel moeilijker kopen, dus je kunt dat voordeel niet hebben, dus je zit vast. De vrije sector is waarschijnlijk nog duurder. Daar zit mijn pijnpunt. Aan de ene kant word je gezien als iemand die iets neemt waar hij geen recht op heeft, terwijl dat niet eens waar is. Aan de andere kant betaal je een hogere prijs omdat je die pech hebt, zoals zo veel twintigers en dertigers.

Minister **Ollongren**:

Mevrouw Beckerman snijdt natuurlijk een heel terecht punt aan. Inderdaad, voor veel mensen die wel werken maar geen vast contract hebben, en ook als je werkzaam bent in een sector als de horeca of de reisbranche, is het onzeker; dat hebben we nu in de coronatijd natuurlijk ook gezien. Maar ook daarvoor al zagen we dat het juist voor die groep heel lastig is op de woningmarkt. Dat is overigens een probleem dat, denk ik, vooral moet worden aangevlogen door te zorgen voor voldoende aanbod en dat voor een deel ook wordt aangevlogen door mijn collega van Sociale Zaken, vanuit de arbeidsmarktkwestie. Hoe wenselijk is het om in die hoge mate met flexibele contracten te werken en steeds minder met vaste contracten? Ik zal overigens straks nog iets zeggen over de tijdelijke contracten in de huurmarkt. Dat is een reëel punt, ja.

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

De Minister brengt het element dat er belastingvoordelen zouden zijn en dat het daarom niet meer noodzakelijk is. Dat is een veel te simplistische redenering, omdat het belastingstelsel juist ook voor de AOW-gerechtigden die wel een redelijk pensioen hebben, ervoor zorgt dat ze feitelijk op eenzelfde nettoniveau uitkomen. Dat heeft te maken met de opbouw. Het heeft te maken met wat vroeger ooit door een ... Laat ik het zo zeggen: in een verkiezingsstrijd werd Wouter Bos om de oren geslagen met de Bosbelasting. Die is ook doorgevoerd door Balkenende; tenminste, Balkenende maakte het verwijt van de Bosbelasting. Die zit dus in het hele belastingstelsel. Dat betekent dat AOW-gerechtigden meer inkomstenbelasting moeten betalen dan anderen. Daarnaast is de ouderenkorting ook een stuk lager dan de arbeidskorting, waardoor het in de nettosituation echt niet zo is dat ouderen dan ineens in een andere situatie zitten, terwijl voor deze groep geldt dat er door het niet-indexeren sinds een jaar of twaalf alleen maar sprake is van een inkomensachteruitgang in plaats van een inkomensvoortuitgang. Daarom hechten wij aan het handhaven van dat element in de wet. We vinden dat andere element hier echt niet geschikt, want dan zouden we het naast elkaar moeten zetten. Dan moet je ook kijken naar het volledig opmaken van het eigen risico en dergelijke. Mijn vraag aan de Minister is: als ze dit verhaal over de netto-inkomens buiten beschouwing laat, wat voor andere elementen heeft ze dan om die uitzondering te schrappen?

Minister **Ollongren**:

Dank voor de toelichting van de heer Van Otterloo. Als we denken dat de huurwetgeving complex is, dan kunnen we haar nog wat complexer maken aan die kant, de fiscale kant en de pensioenkant. Eén. De hoge



huurverhoging kan niet oneindig doorgaan. Die komt nooit boven de maximale huurgrens. Als een AOW'er bij gelijkblijvend inkomen op een gegeven moment onder de inkomensgrens zou uitkomen, dan kan hij ook niet meer voor een hogere huurverhoging in aanmerking komen. Als het inkomen daalt – laten we zeggen door een pensioenkorting; dat zou ook zomaar kunnen – dan zou de huurder ook weer in aanmerking kunnen komen voor de huurverlaging. Dat wordt een onderdeel van de uitbreiding, die ook onderdeel uitmaakt van dit voorstel. Kortom, er zijn altijd plussen en minnen, maar ik denk nog steeds dat het met de nieuwe grenzen gerechtvaardigd is om AOW'ers niet nog een specifieke uitzondering daarin te geven.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Helder. Dan gaan we naar het blokje tijdelijke huurkorting.

**Minister Ollongren:**

De tijdelijke huurkorting. Ik begin even bij de heer Koerhuis en de hele discussie – het is natuurlijk ook door anderen gevraagd – wat nou de norm bij verhuur is. Ik heb het idee dat iedereen het er eigenlijk over eens is dat voor reguliere verhuur de verhuur voor onbepaalde tijd de norm is. Woningbouwcorporaties kunnen sowieso alleen maar dat soort contracten aanbieden, maar IVBN bijvoorbeeld geeft ook aan dat hun achterban vrijwel geen tijdelijke huurcontracten inzet. Over het algemeen hebben verhuurders baat bij een bestendige huurrelatie, omdat mutaties kans op leegstand opleveren en trouwens ook op zogenaamde mutatiekosten. Maar in sommige gevallen is tijdelijke verhuur heel nuttig. Met de Wet doorstroming huurmarkt is bijvoorbeeld door die tijdelijke contracten eigenlijk beoogd om die doorstroming op gang te brengen. Maar ik vind het wel heel belangrijk om een balans te houden in de toepassing van die tijdelijke contracten. Ik zou dus niet willen dat het de norm wordt; mevrouw Van Eijs en de heer Nijboer zeiden dat ook. Ik denk ook dat dat nog niet zo is, maar we evalueren nu de Wet doorstroming huurmarkt en ik denk dat het goed is dat ik de zorgen die hier worden geuit door een flink aantal sprekers, meeneem in die evaluatie en dat ik de toepassing van de tijdelijke huurcontracten nog beter probeer te begrijpen en te onderzoeken. Ik heb dat ook in een eerder debat gezegd. Ik wil ook kijken of ik het kan staven. Dat is best lastig hoor, want de heer Nijboer zegt dat het al de norm is geworden. Ik heb dat op die manier nog niet kunnen vaststellen, maar je zou natuurlijk het liefst willen weten hoeveel er bij nieuwe verhuringen van vast naar tijdelijk gaat. Dat zou een indicator kunnen zijn dat de norm dreigt te verschuiven. Maar op dit moment kunnen we dat nog niet echt vaststellen.

Mevrouw Beckerman vroeg of de huurkorting niet afdwingbaar kan zijn. Zij vroeg ook of huurders niet in de problemen kunnen komen door de inhaalhuurverhoging. Verhuurders zijn inderdaad niet verplicht om de huurkorting toe te kennen als een huurder daarom vraagt, want er kunnen natuurlijk verschillende redenen zijn waarom een huurder om huurkorting vraagt. En omdat er zich een verscheidenheid aan situaties kan voordoen, kan je niet van de verhuurders verwachten dat ze in alle gevallen de huurkorting ook toepassen. Er is een zekere vrijheid tussen verhuurder en huurder om zelf tot afspraken te komen en ik zou niet willen dat er oneigenlijk gebruik zou worden gemaakt van een dergelijk recht. Het is dus een huurkorting met wederzijds goedvinden. Een afdwingbare korting zou een veel grotere inbreuk zijn op het eigendomsrecht van de verhuurder, die niet, lastig of maar gedeeltelijk kan worden gecompenseerd en dus moeilijk te rechtvaardigen is. Het is trouwens ook geen verplichting om de huur weer te verhogen op enig moment. Mevrouw Van Eijs vroeg hoe we de corporaties ook daadwerkelijk zover krijgen dat ze de huurkorting gaan toepassen. Zoals ik al zei, is die dus niet afdwingbaar. Het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting richt zich op het

wegnemen van de belemmeringen die verhuurders ervaren om de tijdelijke huurkorting toe te passen. Die is er eigenlijk op verzoek van de verhuurders zelf. Het helpt hen en het ligt daarom ook in de rede dat ze ervan gebruik gaan maken. Ze hebben er zelf om verzocht. Ze zeiden: dat geeft ons een extra instrument om juist nu, in moeilijke tijden, die tijdelijke huurkorting te geven. Als overigens straks blijkt dat die inkomensdaling structureel is, dan kunnen ze ook daar natuurlijk weer afspraken over maken. En je kunt je ook voorstellen dat verhuurders op een gegeven moment, als het langduriger is, gaan omkijken naar een andere, betaalbare en meer passende woonruimte. Dat gaat zeker gebeuren. Ik denk dus dat corporaties hier zeker gebruik van gaan maken. De heer Van Otterloo stelde dat een mondeling verzoek om een tijdelijke huurkorting in de praktijk tot problemen zou kunnen leiden. In het wetsvoorstel staat inderdaad dat de tijdelijke huurkorting op verzoek van de huurder zelf komt. Dat mag mondeling, zo staat in het wetsvoorstel, maar in de memorie van toelichting staat wel dat het aanbeveling verdient dat de huurder zijn of haar verzoek schriftelijk doet. Ik denk dat dat voor beide partijen een voordeel heeft, dus ook voor de verhuurder. Die moet namelijk bij de inhaalhuurverhoging kunnen aantonen dat de huurder er daadwerkelijk om heeft verzocht. Het is dus niet verplicht maar het is wat ons betreft wel aanbevelenswaardig.

De heer Terpstra vroeg hoe we huurders gaan informeren en of we daarbij ook rekening houden met laaggeletterden, dus de kwetsbare huurders. Dat moeten we inderdaad heel goed onder de aandacht brengen. Dat vergt dus toegankelijke communicatie. We zullen dat niet vanuit BZK doen, maar dat zal hoofdzakelijk gebeuren door Aedes, de Woonbond, de VNG, de IVBN, Vastgoed Belang, de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst. Dat zijn heel wat partijen. Met deze partijen zal ik bespreken hoe de huurders geïnformeerd kunnen worden over de aanpassing in de huurtoeslag. Ik denk ook dat het goed is dat individuele huurders nog een keer goed door de verhuurder worden geïnformeerd over wat hier staat. Wij zullen mensen natuurlijk ook gewoon op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl) en op [woningmarktbeleid.nl](http://woningmarktbeleid.nl) zo veel mogelijk informeren, maar ik denk dat het vooral zo dicht mogelijk bij de mensen zelf moet gebeuren. Het is goed dat de heer Terpstra erop wijst dat we dan rekening moeten houden met laaggeletterdheid. Dat is een zeer terechte opmerking. Ik zal daarvoor zorgen.

De heer Kops van de PVV vroeg wat er gebeurt als de verhuurder niet meewerkt; hij is weg, maar heeft toch recht op een antwoord. Het is niet afdwingbaar, zei ik net in antwoord op mevrouw Beckerman. Een huurder zou dan misschien wel in aanmerking komen voor de huurverlaging op grond van het andere wetsvoorstel, dat inmiddels met algemene stemmen door de Eerste Kamer is aangenomen, over de eenmalige huurkorting voor huurders met een lager inkomen. En we hebben natuurlijk ook nog de mogelijkheid voor huurders om een beroep te doen op de bijzondere bijstand van de gemeente.

Hoeveel verhuurders gaan dit aanbieden? Dat vroeg de heer Bisschop. Hij vroeg denk ik om een kwantitatief antwoord. Dat is natuurlijk lastig, want er zijn geen voorwaarden gesteld aan het wel of niet toekennen van de korting. Het is dus niet mogelijk om aan de voorkant dat soort concrete doelen te stellen, maar ik wil het wel in de gaten houden. Dat heb ik ook in de Eerste Kamer gezegd. Ik zal dus wel door middel van regelmatige enquêtes bij de verhuurders meten hoe vaak de tijdelijke huurkorting wordt verleend, zodat we dat ook goed kunnen monitoren. Ik zeg dat dus bij dezen graag toe; ook dat was een vraag van de heer Bisschop.

Voorzitter. Dan nog een paar vragen van de heer Smeulders, die ook een beetje in het verlengde liggen van de vraag of huurders het wel zullen doen. Het is natuurlijk echt in het belang van de huurders, die anders in betalingsproblemen kunnen komen en betalingsachterstanden kunnen krijgen. Ik denk dus dat het er vooral om gaat of huurders weten dat ze het

kunnen doen. Maar ik verwacht dat de huurders die het nodig hebben, daar in voldoende mate op worden gewezen en dat de verhuurders daar ook hun rol in gaan spelen.

De heer Smeulders vroeg ook nog: als mensen een inkomensdaling doormaken en niet op het oude niveau terugkomen, wat dan? Dan blijkt dus dat het toch een meer permanente situatie aan het worden is en dan moeten partijen daar ook weer afspraken over maken. Eén vorm die zeker zal voorkomen, is dan dat de verhuurder een andere, meer passende woonruimte zal aanbieden. De andere routes, zoals de bijzondere bijstand en de woonkostentoeslag bij de gemeente, staan natuurlijk ook altijd open.

Tot slot de vrije sector. Daar vroeg de heer Smeulders ook nog naar. Hoe zorgen we ervoor dat die ook gaat meewerken? Daar geldt eigenlijk hetzelfde voor. We hebben gezien dat verhuurders ook in deze coronatijd daar waar het echt nodig is liever met deze instrumenten werken dan dat ze te maken krijgen met betalingsachterstanden en dat soort dingen. Het is dus ook wel in het belang van de verhuurders om met goede afspraken met de huurders te komen.

Voorzitter, dat was het derde onderdeel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie een interruptie van de heer Bisschop. Ik kijk nog even verder of er nog interrupties zijn. Ja, van mevrouw Van Eijs. Prima. Ik begin met de heer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Dank aan de Minister voor de toezegging om die huurkorting te gaan monitoren. Ik zou graag iets specifieker toegezegd willen hebben dat er dan ook naar redenen gekeken wordt: waarom wordt het geweigerd? Op die manier kunnen we inzicht krijgen in hoe dat proces nu feitelijk verloopt. Misschien kan de Minister ook toezeggen om ons bijvoorbeeld net voor de zomer in een brief te rapporteren over hoe of wat.

**Minister Ollongren:**

Er wordt hier achter mij gezegd dat voor de zomer wel heel snel is, maar ik begrijp de heer Bisschop zo dat hij in ieder geval behalve kwantitatief ook kwalitatief beantwoord wil worden. Hij wil dus niet alleen de aantallen horen, maar ook zo veel mogelijk de redenen daarachter. Dat zeg ik sowieso toe. Dat lijkt me ook heel nuttig. Ik weet niet of rond de zomer realistisch is, maar daar zal ik de Kamer dan nog wel over informeren.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik dacht: ik wacht even tot het derde blokje, dat echt over de wetsvoorstellen gaat, met iets wat ik in mijn eigen inbreng eigenlijk vergeten heb in te brengen. Ik was aan het lezen in alle technische voorstellen en toen raakte ik het spoor een beetje bijster over de invoeringsdata van al die verschillende aspecten en delen van de wetten. Ik vroeg me dus af of de Minister zou kunnen toezeggen dat ze daar nog een keer een duidelijk overzicht van maakt. Ik weet dat ik niet de enige ben die die vraag heeft. Kan zij dus nog een keer netjes op een rijtje zetten wanneer welk aspect van die verschillende voorstellen precies in werking zou moeten treden?

**Minister Ollongren:**

Ik kan dat sowieso in tweede termijn doen. Het lijkt mij inderdaad heel goed dat iedereen dat precies weet. Ik vraag even om dat voor mij ook even op een rijtje te zetten, zodat ik geen fouten maak. Dan kom ik er zo nog even op terug.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
Dat mag in een tabel in plaats van een ...

Minister **Ollongren**:  
Mag ik die tabel ook oplezen en daarna aan u beschikbaar stellen? Dan ben ik meteen klaar.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
Schriftelijk is prima. Het hoeft niet nu. Het is gewoon fijn, want anders moet ik in die enorme stapel tekst gaan zoeken naar data. Dat is niet altijd even overzichtelijk.

Minister **Ollongren**:  
Ja, maar dan ga ik het toch in tweede termijn even noemen, zodat iedereen het ook weet voor de stemmingen, et cetera. En als u het schriftelijk wilt hebben, dan kan dat natuurlijk altijd.

De **voorzitter**:  
Heel goed. Dan komen we nu bij het blokje overige. Dat is een klein blokje, zie ik.

Minister **Ollongren**:  
Ik was even in de verleiding om elf blokjes te maken, maar ik doe dat toch maar niet.  
Even kijken. De zeer lage huren. Mevrouw Beckerman is net weg, maar ik geef toch even het antwoord. Dat gaat over huren onder de € 300 waar, als dit voorstel wordt overgenomen, een hoge huurverhoging mogelijk is van maximaal € 25. Die geldt alleen maar onder de € 300, dus ook tot € 300. Het kan niet hoger. Er zijn niet heel veel studenten met een zelfstandige huurwoning met een huurprijs onder de € 300. Dat was een beetje de veronderstelling van mevrouw Beckerman, dacht ik. Maar goed, als die er wel zijn, dan mag de huur sneller in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Dus die moet er dan ook wel zijn. Voor studenten die wel een zelfstandige huurwoning met een huur onder de € 300 hebben, zal die grotendeels gecompenseerd worden via de huurtoeslag. Dat geldt net zo goed voor andere huurders met een zeer lage huur.  
Mevrouw Beckerman noemde net in haar inbreng een huisuitzetting van een zorgmedewerker. Ik denk dat dat over hetzelfde gaat als waar zij schriftelijke vragen over heeft gesteld. Daar ben ik naar aan het kijken. Het gaat, geloof ik, over een antikraakconstructie. Als daar schriftelijke vragen over zijn gesteld, worden die per definitie beantwoord.  
Mevrouw Beckerman vroeg ook nog naar het D66-Instagramaccount. Ik ben niet de beheerder van dat account. Dat ben ik nooit geweest. Ik denk ook niet dat ik dat ooit word. De vragen die zij daarover had, kunnen wij misschien nog een keertje bespreken. Misschien mag ik wel zeggen dat de huurquotes echt zijn verbeterd in de afgelopen jaren. De harde inkomensgrenzen voor huurtoeslag zijn vervallen. Ik denk dat ook de SP dat toejuicht. Meer bouwen door coöperaties vindt de SP denk ik ook goed. En dan is er nog het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging. Dat had ik al even genoemd. Dat is met algemene stemmen aangenomen. Daar waren wij heel tevreden over. Ook de heer Kox had daar grote complimenten voor.  
Dan de Huurcommissie. De heer Nijboer, mevrouw Van Eijs en anderen hebben die genoemd. Wacht even; ik wilde eerst even de Huurcommissie doen, want dat is een wezenlijk punt hier, de achterstanden bij de Huurcommissie. Ik heb de vorige keer, ik dacht bij de begrotingsbehandeling of een ander debat, uitvoerig hierover gesproken. Ik heb uitgelegd dat er een actieplan ligt van de Huurcommissie, waar verschillende maatregelen in zitten, onder andere het toepassen van schriftelijke

voorzittersuitspraken, het versturen van een keuzebrief aan partijen om de corona-achterstanden in te lopen en het vergemakkelijken van het indieningsproces voor een nieuw verzoek. Dat actieplan is echt bedoeld om de afhandeling te versnellen en ervoor te zorgen dat nieuwe geschillen makkelijker en sneller in behandeling kunnen worden genomen.

De Huurcommissie zegt zelf dat de achterstanden in het volgend jaar, in 2021, met dit actieplan kunnen worden teruggedrongen tot de reguliere werkvoorraad, dus geen achterstanden, wel een reguliere werkvoorraad. Ik heb ervoor gezorgd dat er in ieder geval voldoende middelen zijn voor de uitvoering van het actieplan en ook voor de extra taken die de Huurcommissie krijgt. Wij monitoren de uitvoering van het actieplan door de Huurcommissie. Als blijkt dat er meer nodig is, dan ga ik weer met de Huurcommissie praten om te kijken hoe we dat kunnen doen. Maar ik ben mij heel erg bewust van het feit dat de Huurcommissie nu deze grote opgave heeft. Ik vind het met iedereen die dat vandaag hier heeft gezegd cruciaal dat de Huurcommissie dat wel inloopt.

Mevrouw Van Eijs zei dat er veel wijzigingen zijn. Hoe worden die wijzigingen gecommuniceerd? Waar kunnen huurders en verhuurders heen? Ja, het zijn veel wijzigingen. Dat vergt een goede en toegankelijke communicatie. Dat is zojuist al gezegd. Het verschilt ook een beetje per onderwerp. Veel van de zaken waar wij over spreken, zijn voor verhuurders heel belangrijk. Andere dingen zijn bijvoorbeeld weer heel belangrijk voor gemeenten en woningbouwcorporaties. Die prestatieafspraken wil ik bijvoorbeeld heel actief communiceren met gemeenten en de VNG. In geval van onenigheid is er de gang naar de Huurcommissie. Dan is het cirkeltje weer rond. Vandaar dat het belangrijk is dat de Huurcommissie die achterstanden echt wegwerkt. Met vragen over de inkomensgrenzen en de woningtoewijzing kunnen partijen terecht bij BZK en de autoriteit op het gebied van wonen.

De heer Van Otterloo had vragen over het WWS en de bijtelling gemeenschappelijke ruimten. Het klopt dat kleinschalige woonruimten, al dan niet met een gemeenschappelijke ruimte, wat mij betreft juist stimulering verdienen. Dat is juist goed. Ik ben blij dat wij na overleg met 50PLUS een regeling hebben gemaakt van 20 miljoen voor ouderenhuysvesting, voor die geclusterde woonvormen voor ouderen. Dat is echt een heel mooie stap. Ik heb samen met VWS een taskforce ingesteld om te kunnen bijdragen aan het oplossen van lokale problemen. Blijkt nou dat het woningwaarderingstelsel knellend is, dan ben ik bereid om daarnaar te kijken. Dus dank voor het onder de aandacht brengen hiervan. Even kijken. Deze hebben wij gehad. Deze dacht ik ook. Voordat ik nog een laatste punt maak over de Huurcommissie, nog het volgende. Wat is het effect van de beperking van de huurverhoging op het aanbod, vroeg de heer Bisschop. Bij de beperking van de huurverhoging is juist zorgvuldig afgewogen dat het het juiste percentage is, omdat we willen dat huurders betaalbaar kunnen wonen, terwijl verhuurders de ruimte moeten hebben om te kunnen investeren. Dat heb ik net al gezegd. Ik heb gekeken naar de huurverhogingen van de afgelopen jaren. Die lagen voor zittende huurders onder inflatie. Ook is het belangrijk om de excessen uit de markt te halen. De combinatie van maatregelen zou het goede effect moeten opleveren.

Dan zou ik nog één ding willen zeggen over de Huurcommissie. De heer Smeulders vroeg zich af of de rechten van partijen voldoende geborgd zijn bij het actieplan. Ik dacht dat de heer Nijboer een soortgelijke opmerking maakte. Dat gaat over een van de pijlers in het actieplan, namelijk de kennelijke voorzittersuitspraken bij simpele geschillen, zoals dat heet in het actieplan. Tegen die kennelijke voorzittersuitspraken staat altijd de mogelijkheid van verzet open. Dan wordt de zaak alsnog op zitting behandeld. De mogelijkheid van wederhoor is dus altijd geborgd.

Om de kwaliteit van die uitspraken te waarborgen heeft de Huurcommissie verschillende waarborgen ingesteld. Alle uitspraken worden collegiaal getoetst. Zaken waarbij twijfel bestaat over het kunnen toepassen van een kennelijke voorzittersuitspraak, worden besproken in een zogenaamde twijfelgroep, waar ook zittingsvoorzitters aan deelnemen. Uit alle voorzittersuitspraken wordt ook nog een steekproef genomen voor de kwaliteitstoetsing, waarbij alle voorzitters en leden zijn betrokken. Dus het is niet een soort geautomatiseerd systeem van afdoening. Er zitten checks-and-balances in.

Ik heb geoordeeld op basis van de plannen van de Huurcommissie zelf dat dat zou moeten kunnen functioneren en dat dat verdedigbaar is. De Huurcommissie zet ook in op goede communicatie over het actieplan. Partijen worden geïnformeerd over de mogelijkheden van behandeling van hun geschil. Ook zullen wij de uitvoering van het actieplan vanuit BZK nauwgezet in de gaten houden. We houden het bij. Wij monitoren het. We evalueren tussentijds. Na de zomer kan ik de Kamer daarover informeren. Voorzitter, dan ben ik bij de amendementen.

**De voorzitter:**

Ik wilde eerst de gelegenheid geven aan de heer Van Otterloo voor een interruptie.

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

Ik heb een vraag over het woningwaarderingssysteem en die 30%. Ik heb niet al te helder uitgedrukt dat het een al bestaand probleem is en niet een toekomstig probleem. Het probleem begon bij het sluiten van de verzorgingshuizen en het scheiden van wonen en zorg. Toen moesten een aantal instellingen de huisvesting berekenen voor mensen die bleven of mensen die nieuw kwamen en gebruikmaakten van de verzorging. In die situatie deed het zich al voor dat een aantal instellingen problemen had om het onder de huurtoeslaggrens te houden en om er zo voor te zorgen dat het toegankelijk werd, ook voor mensen met lagere inkomens. Anders zouden ze erbovenuit komen en geen huurtoeslag krijgen. Dat is voor het gebruik van wonen en zorg essentieel. Vandaar mijn vraag om het nog eens ten principale te bekijken.

**Minister Ollongren:**

Op het punt van de geschiedenis en hoe dit zo is gekomen, vertrouw ik op wat de heer Van Otterloo mij vertelt. Zelf ben ik daar nooit zo ingedoken, maar ik kan me er op zich wel iets bij voorstellen. Nogmaals, ik heb hem net toegezegd om erbij te betrekken waar het vandaan komt. Ik heb hem toegezegd dat ik altijd bereid zou zijn om te kijken naar een eventuele knellendheid tussen de praktijk en het woningwaarderingstelsel als het gaat over de geclusterde ouderenhuisvesting.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee gaan we naar de amendementen. Ik probeer dat iedere keer te doen naar aanleiding van het nummer en het wetsvoorstel.

**Minister Ollongren:**

Ja. Volgens mij heb ik de volgorde dat ik begin met de huur- en inkomensgrenzen. Ik begin dan bij het amendement op stuk nr. 5 (35 518) van de heer Nijboer. Dat amendement sluit natuurlijk aan op de aankondiging van de brief van 5 november om de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens niet meer te willen verlagen maar om die gelijk te laten. Wel zou ik de heer Nijboer het volgende willen vragen. Als je dat nu bij amendement wijzigt, moet je iedere keer als er een inkomensgrens zou worden aangepast, dat bij wet doen in plaats van bij AMvB. Ik zou de heer Nijboer dus in overweging willen geven om dat niet bij wet te regelen

maar bijvoorbeeld in een motie te regelen, zodat ik het dan meeneem in de onderliggende wet- en regelgeving.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de Minister. Om welk nummer ging het?

**Minister Ollongren:**

Nr. 5.

**De voorzitter:**

Ik heb nergens nr. 5.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Volgens mij is dit een amendement dat er al heel lang ligt. De Minister wil dat niet in de wet. Dat vind ik ook prima; dat maakt me allemaal niet uit. De Minister heeft dat gewoon toegezegd. Is daar dan nog weer een motie voor nodig? We hebben al een Kamerbrief waarin dat staat. Ik wil best weer snel een motie schrijven, maar volgens is dit gewoon toegezegd aan GroenLinks en PvdA in de Kamerbrief. Dus als het gebeurt, is dat voor mij ook voldoende.

**Minister Ollongren:**

Als de heer Nijboer zegt dat het amendement dan weg is, is er inderdaad geen motie voor nodig om dit te regelen. Ik regel het sowieso.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dan trek ik 'm bij dezen in.

**De voorzitter:**

Voor de helderheid en voor de Handelingen heb ik even het nummer van het amendement nodig. Ik heb hier namelijk een amendement van het lid Nijboer op stuk nr. 9 (33 518), maar daar gaat het denk ik niet om. Of wel? De heer Van Otterloo.

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

Het is 35 518, en dan op stuk nr. 5. Het is van de heer Nijboer en het amendement is ontvangen op 7 september 2020. De heer Nijboer had dus gelijk dat dit enige tijd terug was.

**De voorzitter:**

Dan stel ik alleen vast dat het door u genoemde amendement, dat ik hier op dit moment niet in mijn bezit heb, het amendement op stuk nr. 5 (35 518) binnengekomen op 7 september, bij dezen ingetrokken is. Dan stel ik dat in ieder geval vast. Dan hoeft ik 'm ook niet meer op te zoeken, want het is ingetrokken. Ja, je moet wat als voorzitter.

Het amendement-Nijboer (stuk nr. 5 (35 518)) is ingetrokken.

**Minister Ollongren:**

Maar in materiële zin wordt het wel uitgevoerd. Ik denk dat dat het belangrijkste is voor de heer Nijboer.

Onder hetzelfde wetsvoorstel 35 518, heb ik het amendement-Smeulders op stuk nr. 8. Ik hoop dat u dat ook hebt, voorzitter. Dit amendement differentieert eigenlijk nog verder dan het voorstel nu al doet. We hebben ons gebaseerd op indicaties van het Nibud over huishoudbudgetten. Daaruit blijkt dat het verschil in bestedingsruimte tussen een- en meerpersoonshuishoudens significant groter is dan het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen tweepersoonshuishoudens en grotere huishoudens. Ik zou dus zeggen dat ik de toegevoegde waarde van nog verdergaande differentiatie beperkt vind. Daarom heb ik er ook

niet voor gekozen. Ik denk ook dat deze voorstellen bijdragen aan de inzichtelijkheid en de uitvoerbaarheid van de regeling. We zullen blijven indexerende, maar ik ontraad dus een nog verdergaande differentiatie.

**De voorzitter:**

Ik stel dat het amendement-Smeulders op stuk nr. 8 (33 518) wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Ja, voorzitter. In het verlengde daarvan kom ik bij het amendement op stuk nr. 9 (33 518) van de heer Nijboer. Met dezelfde argumentatie ontraad ik ook dit amendement.

**De voorzitter:**

Het advies over het amendement van de heer Nijboer op stuk nr. 9 (33 518) is: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan heb ik het gewijzigde amendement van mevrouw Beckerman op stuk nr. 10 over de generieke verhoging van de inkomensgrens. Ik denk dat we daar in het debat voldoende over hebben gewisseld. Bij een generieke hogere inkomensgrens stijgt de groep significant, terwijl de voorraad niet gelijktijdig mee kan groeien. De slagingskansen voor huishoudens nemen dan af, dus ik ontraad het amendement.

**De voorzitter:**

Het advies over het gewijzigd amendement van het lid Beckerman op stuk nr. 10 (33 518) is: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Dan het amendement-Nijboer/Smeulders op stuk nr. 14. Zoals gezegd wil ik heel graag de uitkomsten van de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt afwachten. Die komen in de eerste helft van volgend jaar; ik weet het op dit moment niet preciezer dan dat. Ik zou dat graag willen afwachten. Om die reden ontraad ik nu dit amendement.

**De voorzitter:**

Het advies over het amendement van de leden Nijboer en Smeulders op stuk nr. 14 (33 518) is: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 15 over de vrije toewijzingsruimte structureel op 15% zetten. Dat was geloof ik wat de heer Smeulders overnam van het voorstel van Aedes. Ik denk echt dat die vrije toewijzingsruimte per gemeente juist een goed idee is en differentiatie niet een probleem is. Dat is een beetje wat de corporaties aanvoeren. Maar het gebeurt eigenlijk al en het doet recht aan de regionale verschillen die er gewoon zijn, zoals ik net ook heb betoogd. Ik ontraad dit amendement dus. Ik denk dat het voor de huurders en ook voor de verschillende gemeenten beter is om het toch te doen zoals is voorgesteld.

**De voorzitter:**

Het advies over het amendement van het lid Smeulders op stuk nr. 15 (33 518) is: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan het amendement van 50PLUS op stuk nr. 16. We hebben daar net over gedebatteerd. Ik zal de argumentatie niet herhalen, maar het kabinet is van mening dat de uitzondering voor AOW'ers in dit nieuwe voorstel



niet nodig is, gegeven de hoge inkomensgrens en de andere argumenten die ik net heb aangevoerd.

**De voorzitter:**  
Dus ontraden.

**Minister Ollongren:**  
Ja, sorry. Ik ontraad het.

**De voorzitter:**  
Het advies over het amendement van het lid Van Otterloo op stuk nr. 16 (33 518) is: ontraden.

**Minister Ollongren:**  
Dan ga ik naar de tijdelijke huurkorting, het wetsvoorstel 35 516. Het amendement op stuk nr. 8 van mevrouw Beckerman strekt ertoe om de inhaalhuurverhoging uit het wetsvoorstel te halen. Ja, dan zou het geen tijdelijke huurkorting zijn. Dat zou ook echt een belemmering voor verhuurders zijn om de tijdelijke huurkorting toe te passen. Om die reden lijkt me dat niet verstandig en moet ik het ontraden.

**De voorzitter:**  
Dat lichte vermoeden had ik al. Het advies over het amendement van het lid Beckerman op stuk nr. 8 (33 516) is: ontraden. Ook mevrouw Beckerman had dat vermoeden al.

**Minister Ollongren:**  
Dat geldt ook voor het amendement op stuk nr. 9 bij dit wetsvoorstel, waarin zij voorstelt om de tijdelijke huurkorting afdwingbaar te maken. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom een huurder om huurkorting verzoekt. Door die verscheidenheid van situaties kan je niet al aan de voorkant zeggen dat het in alle gevallen moet worden toegekend, dus ik ontraad het amendement.

**De voorzitter:**  
Het advies over het amendement van het lid Beckerman op stuk nr. 9 (33 516) is: ontraden. Mevrouw Beckerman heeft daar nog een vraag over.

**Mevrouw Beckerman (SP):**  
Ik ga niet het hele debat opnieuw doen, want ik begrijp ook wel dat de Minister en ik van hele verschillende kanten hiernaar kijken. Toch heb ik wel een wat lastige vraag. Het kan zijn dat verhuurders, bijvoorbeeld een Vestia, financieel knel zitten waardoor ze eigenlijk nooit die korting zouden geven, terwijl die wel zou worden toegepast als de huurder het geluk zou hebben om bij een andere corporatie te huren. Daar wordt het een beetje ingewikkeld. Ik zou toch wel graag een antwoord willen op de vraag hoe de Minister dat soort situaties ziet.

**Minister Ollongren:**  
Dat is onwenselijk. Ik ben natuurlijk volop bezig met Vestia en met de taakoverdracht naar andere corporaties. Die hebben inderdaad nog steeds een grote financiële opgave, maar we hebben in het contact met Vestia vastgesteld dat ook Vestia dit gewoon kan gaan toepassen. Je hebt corporaties die wat ruimer in hun jasje zitten en je hebt corporaties die echt in de problemen zitten. Mevrouw Beckerman noemt het probleem van Vestia. Ik vind dat echt een reëel punt, maar het is niet mijn verwachting dat Vestia om die reden in deze specifieke gevallen de tijdelijke huurkorting niet zou kunnen geven. Sterker nog, dat moet Vestia gewoon doen.

**De voorzitter:**

Dan gaan we door met de appreciatie van de amendementen.

**Minister Ollongren:**

Ja, dan heb ik die gehad. Dan ga ik door naar de tijdelijke huurcontracten. Er zijn verschillende amendementen ingediend over tijdelijke huurcontracten. Ik probeer het even in de context te zetten. Het amendement van de heer Nijboer ziet op de afschaffing van generieke tijdelijke contracten. En de amendementen van de heer Koerhuis zien juist weer op het verruimen van de toepassingen van die contracten. Het gaat straks over ... Even kijken.

**De voorzitter:**

Ik zit nu bij het amendement van het lid Koerhuis op stuk nr. 10.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat klopt, dat is het amendement op stuk nr. 10. Ik wilde alleen inleidend even zeggen dat tijdelijke huurcontracten een oplossing kunnen bieden in bepaalde gevallen. Ik denk dat iedereen wel vindt dat flexwonen ook een toegevoegde waarde heeft. Aan het begin van de coronacrisis hadden we een tijdelijke wet die het mogelijk maakte om tijdelijke huurcontracten tijdelijk te verlengen, drie keer tijdelijk. Dat was speciaal voor huurders wier contract afliep midden in de coronacrisis. Dat zijn dus echt verschillende dingen. Wat doe je in een crisistijd voor mensen met een tijdelijk contract; wil je daar iets voor doen? En wil je überhaupt meer ruimte laten voor tijdelijke contracten? Ik wil die twee dingen eigenlijk uit elkaar trekken. Vandaar dat ik steeds vroeg hoe we wel of niet hard kunnen maken dat het de norm aan het worden is. Dat herhaal ik hier nog even. Het gaat dus echt over een balans in die tijdelijke contracten en over een onderscheid tussen de coronacrisis en meer structureel.

Dan kom ik op het amendement op stuk nr. 10. Dat is het voorstel van het lid Koerhuis over de verlenging van het tijdelijk huurcontract conform het wetsvoorstel betaalbaarheid. Volgens mij regelt dat amendement twee dingen. De maximale termijn wordt volgens mij verruimd van twee naar drie jaar. Ook is er de mogelijkheid om eenmalig te verlengen. Dat dient de heer Koerhuis nu in, maar tegelijkertijd is het wetsvoorstel betaalbaarheid onlangs in internetconsultatie gegaan. In dat ontwerpvoorstel – dat is natuurlijk een ontwerp, want het is in consultatie – is inderdaad voorgesteld dat in bepaalde gevallen verlenging van tijdelijke huurcontracten wenselijk zou kunnen zijn. Ik zou me dus kunnen voorstellen dat dit amendement niet nu wordt ingediend, maar dat de heer Koerhuis er pas op terugkomt na ommekomst van de internetconsultatie en het liefst ook na de evaluatie van het wetsvoorstel. Misschien is het zo dat de heer Koerhuis het amendement nu even terug wil nemen. Dat zou kunnen.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de heer Koerhuis, want ik begrijp bij de intro in ieder geval al dat het waarschijnlijke advies «ontraden» wordt, als hij het niet terugneemt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister heeft zelf een brief gestuurd dat die verruiming eraan komt. We hebben het toch over tijdelijke huurcontracten? De spoedwet loopt af, dus het lijkt mij niet meer dan logisch dat dit amendement oordeel Kamer zal krijgen. Maar misschien heb ik mij vergist. Ik hoor het graag.

**De voorzitter:**

De Minister beantwoordde dat vrij helder. Zij zegt: als het amendement nu, in deze hoedanigheid op dit tijdstip wordt ingediend, dan is het advies

ontraden is. Als de heer Koerhuis het aanhoudt en vervolgens op een later tijdstip. Nee, nee, u kunt het niet aanhouden, maar intrekken. Ja, ho! Ik word te enthousiast. Nogmaals, zoals het er nu ligt, begrijp ik: ontraden. Dus dat is het advies voor het amendement van het lid Koerhuis op stuk nr. 10 (35 516).

**Minister Ollongren:**

Ja, maar ik maak wel even een onderscheid, want ik heb de indruk dat de heer Koerhuis reageert op het andere amendement. Dit gaat over het amendement dat ziet op de permanente mogelijkheid daarvan. Als hij dat nu wil handhaven, ontraad ik dat inderdaad. Maar dat geldt niet voor het volgende amendement.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, maar dat is vreemd, want over die andere is geen kabinetsbrief gekomen, dus dat we dat gaan doen. Over die eerste wel, dus dat is vreemd. Het verbaast mij een beetje dat het omgedraaid wordt, maar ik hoor het. Ik noteer het.

**Minister Ollongren:**

Laat ik het dan ook nog een keer uitleggen. Als er een ontwerp-wetsvoorstel in internetconsultatie is, dan komt dat dus deze kant op. Dit amendement ziet op die wet en niet op de wet die voorligt. Ik vind het dan netter om het amendement nu niet door te laten gaan, als u weet dat er een wet aan zit te komen. Nou, goed.

**De voorzitter:**

Dit leidt tot een vraag van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, ik vraag dit ook om te bepalen hoe wij hierover kunnen gaan stemmen, als de heer Koerhuis het handhaaft. Gaat er nu eigenlijk een gat vallen of niet? Er is een tijdelijke wet. Die gaat een keer aflopen. De heer Koerhuis stelt voor om het tot 1 juli te verlengen. Gaan wij de wet die zichtbaar nu nog in consultatie is, nog behandelen voordat het afloopt? Hebben we tijd om daarop te wachten of is dat niet zo? Want in dat laatste geval snap ik de redenatie van de heer Koerhuis nog wel een beetje.

**Minister Ollongren:**

Ik heb ook even achter mij nagevraagd. Kijk, het tweede amendement van de heer Koerhuis op stuk nr. 11 ziet op de tijdelijke huurcontracten, om die mogelijkheid nog te verlengen. Als de Kamer dat amendement, dat ik graag oordeel Kamer zou geven, zou aannemen, zou dat ingaan vanaf het moment dat er gestemd is over dit wetsvoorstel. Maar dat is een andere vorm van tijdelijkheid dan het eerste amendement-Koerhuis.

**De voorzitter:**

Ik stel in ieder geval vast dat op het amendement op stuk nr. 10 (35 516) nog steeds het advies geldt: ontraden. Uit de beantwoording van de Minister begrijp ik dat haar advies op het amendement op stuk nr. 11 oordeel Kamer zal zijn. Dat begrijp ik. Dat stel ik vast. De heer Koerhuis nog.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voor de volledigheid: dit sluit inderdaad precies aan bij de redenatie van de heer Smeulders.

**De voorzitter:**

Volgens mij heb ik een conclusie getrokken naar aanleiding van de beantwoording van de Minister. Dat heb ik dan bij dezen gedaan. Dank u wel.

**Minister Ollongren:**

Ja, dank. Tot slot het amendement-Beckerman op stuk nr. 12 over huurgewenning na renovatie. Dat regelt dat huurders kunnen afdwingen dat er huurgewenning is als een woning is gerenoveerd, als zij dan ook een hogere huurprijs zouden moeten betalen. Ik begrijp het idee op zich en ik vind het ook sympathiek, maar er is al aan de voorkant een instemmingsvereiste voor renovatie van 70%. Om daar dan ook nog huurgewenning na renovatie aan toe te voegen, verplicht, gaat mij net een stap te ver. Daarom moet ik het toch ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement van het lid Beckerman op stuk nr. 12 (35 516) wordt ontraden. Daarmee zijn we volgens mij aan het eind van de beantwoording gekomen en aan het einde van de appreciatie van de amendementen. Ik zie nog de vinger van de heer Nijboer voor een interruptie. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dit is gewoon wetgeving. Het doet er dus wel toe. Het amendement van de heer Koerhuis om het te verlengen tot 1 juli heeft net oordeel Kamer gekregen. Ik wil wel precies weten wat dat dan is, want ik kan het ook niet allemaal overzien. We hebben toen een wetsbehandeling gehad met een Raad van State-advies en zo. Zijn dit nou precies dezelfde voorwaarden als toen bij de tijdelijke verlenging, waar de Kamer mee heeft ingestemd? Is dit nou precies hetzelfde? Wordt dat nou verlengd tot 1 juli? Is dat het enige wat anders is? Of gaat het ook om de verhouding tussen huurder en verhuurder? Want ik zie in de toelichting dat de huurder ook verplicht ergens moet zoeken en weet ik wat niet. Ik kan het zo snel, voor dinsdag, niet helemaal beoordelen, maar daar hecht ik wel aan. Want ik wil wel weten waar ik voor- of tegenstem.

**Minister Ollongren:**

Ja, ik zal de meest uitvoerige toelichting geven die ik nu kan geven. Dit amendement regelt dat tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd tot uiterlijk 1 januari 2022, dus met een jaar. Dat is om te voorkomen dat huurders wier contract afloopt, op zoek moeten naar een andere woning. Het is dus een tijdelijke maatregel die, denk ik, past bij het beleid dat we tot nu toe hadden tijdens de coronacrisis. Ik denk dus dat dit bijna hetzelfde is als de maatregel die in april is geïntroduceerd en nu inderdaad is afgelopen, want die liep op 1 april af. Het biedt huurders met een tijdelijk contract de mogelijkheid om tijdens de coronacrisis langer in de woning te blijven. Maar mij wordt wel gezegd dat het niet helemaal hetzelfde is, want er is dit keer geen eenzijdig recht voor de huurder om verlenging af te dwingen. Dat was er wel in de vorige tijdelijke wet. Ik hoop dat ik het amendement zo goed heb uitgelegd. Er is overigens niet heel veel gebruikgemaakt van deze mogelijkheid tijdens de crisis.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer, aanvullend.

**De heer Nijboer (PvdA):**

We hebben een vrij fundamentele discussie gevoerd over flexibele huurcontracten. Uiteindelijk hebben wij voorgestemd omdat het in het belang van de huurder was, op verzoek van de huurder. Ik vind dat wel een fundamenteel verschil met dit amendement. Anders gezegd, als er

een amendement zou liggen met wel dat eenzijdige recht, zou dat dan ook oordeel Kamer krijgen? Dan ga ik nog aan de slag met collega's om dat voor dinsdag te maken, want dat vind ik beter.

**Minister Ollongren:**

U kunt er onderling misschien ook nog over bakkeleien, maar er is niet zo heel veel gebruik van gemaakt. Je moet je dan ook afvragen of het wel proportioneel is. Dit voorstel van de heer Koerhuis lijkt er in hoge mate op, maar ik vond het ook fair om te zeggen waar het afwijkt. De coronacrisis is niet afgelopen, dus ik vind het helemaal niet gek dat je weer een mogelijkheid creëert.

**De voorzitter:**

Ik zag de heer Koerhuis net al knikken richting de heer Nijboer, dus wellicht dat daar nog een kongsi tot stand komt.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het is goed dat we het er even over hebben, zeker nu het oordeel Kamer krijgt. In de titel van het amendement staat «1 juli 2021» en de Minister zegt nu «1 januari 2022». Nu ga ik het heel goed lezen. De Minister kan eenzijdig via een koninklijk besluit beslissen om het een halfjaar te verlengen. Dan gaan we dus een coronamaatregel alweer voor een jaar verlengen, terwijl we allemaal hopen dat we er volgend jaar zomer klaar mee zijn. Ik weet niet hoe de Minister dat zelf voor ogen had in het wetsvoorstel dat blijkbaar in consultatie is, maar ik vind het ook wel weer heftig om er nu zomaar een jaar bij te doen.

**Minister Ollongren:**

Dan heb ik het toch niet duidelijk genoeg gezegd. Het zijn echt twee verschillende dingen. Het ene is een coronacrisismaatregel en die is per definitie tijdelijk. Als het amendement van de heer Koerhuis wordt overgenomen, is er een mogelijkheid tot verlenging, maar niet langer dan tot eind volgend jaar. Maar het kan dus ook al eerder afgelopen zijn, als het lukt om het virus onder controle te krijgen. Koerhuis knikt, dus dat is zo. Het andere wetsvoorstel over betaalbaarheid is in internetconsultatie. Datgene wat de heer Koerhuis nu hier bij amendement wil regelen, gaat over een permanente maatregel, die de maximale tijdelijke huurcontracten verlengt van twee naar drie jaar en daarbovenop nog de mogelijkheid van eenmalige verlenging geeft. Dat is echt een ander voorstel. Dat heb ik hier ontraden. Mijn voorstel op dat punt krijgt u nog, als dat wetsvoorstel naar de Kamer gaat.

**De voorzitter:**

Helder. Dan gaan wij naar de tweede termijn. We beginnen bij de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Ik bedank de Minister voor haar inbreng. Weinig aan toe te voegen. In de interruptie heb ik al gezegd dat ik het gek vind dat het lijkt alsof de amendementen zijn omgedraaid, maar oké. Met de heer Nijboer wil ik zeker kijken naar dat eenzijdige recht, want het is zonder meer zo dat je aan corona niks kan doen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik naar mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik dacht: laat ik eens een soort compromisotie maken. Ik heb al een paar maanden heftig debat met de Minister over hoeveel huurders er nou knel zitten. Ik blijf bij mijn voorstel dat de huren moeten worden

verlaagd, of ten minste worden bevroren. We krijgen steeds die discussie, waarin de Minister zegt dat het Nibudonderzoek is verouderd. Toen dacht ik: ja, maar hier moeten we toch uitkomen. Ik heb hierover de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat al voor de coronacrisis 800.000 huurders te weinig geld overhielden voor levensonderhoud;

constaterende dat de regering snellere en hogere huurverhogingen mogelijk maakt;

verzoekt de regering het Nibud te verzoeken om onderzoek te doen naar de financiële positie van huurders in de sociale en vrije sector en de resultaten te betrekken bij Prinsjesdag 2021,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 17 (35 518).

Ik begrijp dat deze motie valt onder de wijziging huurverhogingsmogelijkheden, zo schat ik in.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, in beide wetten zitten natuurlijk onderdelen die hieraan raken. Het idee is eigenlijk dat we zo inzicht krijgen in de financiële positie van verschillende groepen, om veel gerichter te kunnen kijken of de Minister gelijk heeft of wij, of dat het ergens ertussenin ligt.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan de tweede motie, en daar laat ik het ook bij.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat door de coronacrisis zaken digitaal moeten worden behandeld;

constaterende dat er al voor de coronacrisis achterstanden waren bij de behandeling van geschillen bij de Huurcommissie;

constaterende dat door nieuwe en toekomstige wetgeving meer geschillen voorgelegd kunnen worden aan de Huurcommissie;

verzoekt de regering de capaciteit van de Huurcommissie uit te breiden, zodat zaken snel behandeld kunnen worden, achterstanden kunnen worden weggewerkt en de onafhankelijkheid niet onder druk komt te staan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 18 (35 518).

Even een vraag: valt die nu onder de tijdelijke huurkortingswet of onder de andere?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

In beide wetten staan opmerkingen over dat dit mogelijk tot meer zaken zal leiden, dat is het lastige.

De **voorzitter**:

Dus dan pakken we de bovenste.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U kunt het bij de wet over de inkomensgrenzen doen, want daar staat het heel expliciet genoemd.

De **voorzitter**:

Helder. We proberen het op het juiste stapeltje te krijgen voor de griffier, vandaar dat ik even doorvraag. Mevrouw Beckerman, u was aan het eind van uw inbreng?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb twee moties, die allebei horen bij het wetsvoorstel over huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de vrije toewijzingsruimte voor corporaties wordt vergroot naar 15%;

overwegende dat corporaties met de vrije toewijzingsruimte lokaal maatwerk kunnen leveren voor huishoudens die net buiten de inkomensgrenzen vallen;

overwegende dat gemeenten en corporaties momenteel nauwelijks gebruikmaken van de vrije toewijzingsruimte;

verzoekt de regering een voorstel te doen over het vaker opnemen van afspraken over de vrije toewijzingsruimte door corporaties in de prestatieafspraken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 19 (35 518).

En die valt onder welk stapeltje?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Alle twee onder 35 518.

De **voorzitter**:

De heer Smeulders heeft een vraag over deze motie.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ja, voorzitter, ook omdat mevrouw Van Eijs zo fanatiek interrumpeerde over mijn amendement. Nu dient D66 een motie in, maar volgens mij is die zo algemeen dat het tot heel weinig verschil gaat leiden. Het kabinet moet een voorstel gaan doen zodat er meer gaat gebeuren bij de prestatieafspraken tussen corporaties en vertegenwoordigers van huurders en gemeentes. Hoe ziet u voor zich dat het ministerie dat gaat doen? Volgens mij zitten ze daar niet aan tafel.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik wil dat het ministerie een manier vindt, dus een plan maakt of een voorstel doet, om te zorgen dat meer gemeentes het hier in de prestatieafspraken over gaan hebben. Op alle contactmomenten die het ministerie heeft, zijn er ongetwijfeld handleidingen en voorbeelden hoe je de prestatieafspraken kan vormgeven. Als er conflicten zijn over prestatieafspraken, en die zijn er, dan worden die besproken met het ministerie. Er zijn allerlei mogelijkheden op het ministerie, volgens mij, om gemeentes en woningcorporaties en dus ook huurders te beïnvloeden en te stimuleren om te zorgen dat gesproken wordt over wat we doen met die vrije toewijzingsruimte. Dat wil ik, want tot nu toe zien we dat die niet wordt gebruikt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U kunt verdergaan met uw inbreng, of waren we erdoorheen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik had nog één motie.

De **voorzitter**:

Ja, dat begreep ik. Ga uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Oké.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,



constaterende dat veel middeninkomens door automatische toewijzings-systemen buiten de boot vallen voor vrije toewijzing;

constaterende dat veel corporaties de ambitie hebben om ook (meer) lage middeninkomens te huisvesten;

verzoekt de regering zich er richting de woningcorporaties maximaal voor in te spannen dat zij het woningverdeelsysteem zo aanpassen dat deze groep niet automatisch meer wordt afgewezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 20 (35 518).

De heer Smeulders heeft hierover nog een vraag.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Een vraag aan mevrouw Van Eijs over een ander onderwerp, namelijk over het debatje dat we in eerste termijn hadden over het amendement van de heer Koerhuis om die tijdelijke huurcontracten niet twee keer toe te staan maar drie keer, dus om dat drie jaar mogelijk te maken. Inmiddels heeft de Minister dat ontraden, maar D66 praatte er in eerste termijn eigenlijk best positief over. Heeft het ontraden door de Minister misschien de visie van D66 hierop nog kunnen beïnvloeden? Dat hoop ik namelijk van harte.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik heb de woorden van de Minister zo opgevat dat zij zei dat er een voorstel in consultatie ligt waarin we voor een deel doen wat de heer Koerhuis beoogt. Zij zou liever zien dat het daarbij wordt ingediend of dat het voorstel dat in consultatie ligt, voldoende is. Ik moet eerlijk zeggen dat ik dat wetsvoorstel dat nu in consultatie is, niet helemaal scherp op mijn radar heb. Als er een betere vorm in staat, maar dat durf ik nu niet te zeggen, zou ik dat beter vinden. Maar ik wijs het amendement van de heer Koerhuis niet meteen af, vanwege dat inhoudelijke aspect. Als het er net wat beter in staat, vind ik het wetsvoorstel misschien beter. Er zitten vaak een hoop details in hoe je dat regelt, zoals we zagen, dus dan ga ik dat bestuderen.

**De voorzitter:**

De heer Smeulders, aanvullend.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Zou de Minister, om het voor ons makkelijk te maken, voor de stemming dinsdag een overzichtje kunnen sturen met het verschil tussen het wetsvoorstel dat nu in consultatie ligt en het voorstel van de heer Koerhuis? Dan is het voor ons allemaal helder.

**De voorzitter:**

Dit was een interruptie op mevrouw Van Eijs, maar het kan zo dadelijk in uw bijdrage. Mevrouw Van Eijs is aan het eind van haar inbreng. Dan ga ik naar de heer Van Otterloo.

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

Dank u wel, voorzitter. Dank voor de antwoorden. In lijn met het hoofd dat hier voor de deur staat, heb ik twee dingen. Den Uyl was er bekend om dat hij twee dingen had, vandaar. Ten eerste over het amendement. Dat amendement komt ook voort uit het gevoel van ongemak met die

inkomensafhankelijke huur. Mevrouw Beckerman had het daar ook over in haar termijn. We zien twee bewegingen. Als je een huurder bent, zou je meer moeten gaan betalen naarmate je inkomen hoger is. En als je koopt, merk je dat je veel voordeel hebt, ook van een dalende rente. Dat speelt bij AOW'ers des te meer, want de categorie AOW-gerechtigden waar dit op ziet, zit nu al in de min in de koopkrachtplaatjes van het CBS. Zij zien als gevolg van de lage rente hun inkomen niet toenemen en hun koopkracht afnemen. Om ze dan te confronteren met een huurverhoging vinden wij het verkeerde signaal. Maar ik geef direct toe dat het ook samenhangt met het principiële ongemak over de inkomensafhankelijke huur.

**De voorzitter:**

Wilt u nog een motie indienen?

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

Nee, maar wat ik wel wil doen, is aankondigen dat ik een amendement overweeg over het schrappen van mondeling en het vastleggen dat het een schriftelijk verzoek zou moeten zijn, om problemen te voorkomen. Ik kondig hierbij aan dat ik dat amendement overweeg.

**De voorzitter:**

Uitstekend. Ik gaf het even aan als waarschuwing, want ik dacht: straks bent u door uw tijd heen en dan hebt u nog een motie en dan komen we tijd te kort. De heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de Minister voor de uitgebreide beantwoording van de vragen. Over de Wet tijdelijke huurkorting heb ik één motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat middels de Wet tijdelijke huurkorting de inhaalhuurverhoging voor verhuurders onder bepaalde omstandigheden mogelijk is;

van mening dat bij het huurbeleid ingezet moet worden op het voorkomen van schulden en huisuitzettingen;

verzoekt de regering te monitoren wat het effect van de inhaalhuurverhoging is op de huurders en met Aedes of de betrokkenen om tafel te gaan om schulden en huisuitzettingen als gevolg van een inhaalhuurverhoging te voorkomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Terpstra. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (35 516).

De heer **Terpstra** (CDA):

Tot slot. We hebben vandaag gesproken over de huur- en inkomensgrenzen. Als je alleenstaande bent of als gezin op zoek bent naar een

betaalbare huurwoning, dan zijn de wachtlijsten lang en de prijzen van koopwoningen worden steeds hoger en hoger. Het is goed om die groepen die net tussen wal en schip vallen erbij te betrekken, om ze in aanmerking te laten komen voor een huurwoning, want iedereen heeft recht op een betaalbare huurwoning. Tegelijkertijd zijn we geen knip voor de neus waard als we niet keihard werken aan het vergroten van het aanbod en meer woningen bouwen, want die wachtlijsten zijn al zo ontzettend lang. Daar moeten we op inzetten en dan schrik ik als ik lees dat in 2019 de bouw van het aantal corporatiewoningen ver onder de ambitie is. Ik weet wel dat we moeten inzetten op meer bouwlocaties, want die zijn echt de spil om te komen tot meer nieuwe woningen. Daarom mijn appel of mijn oproep aan de Minister om daar blijvend op in te zetten, zodat iedereen betaalbaar kan wonen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Smeulders.

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de Minister voor de beantwoording. Ik moet zeggen dat ik niet heel vrolijk ben na dit debat. Alle voorstellen van de oppositie om deze wetten wat beter of socialer te maken zijn ontraden. Je ziet dat er één amendement is van de heer Koerhuis dat ook ontraden is, om de tijdelijke huurcontracten niet twee maar drie jaar mogelijk te maken. Maar ik proef bij de coalitie dat het er mogelijk toch gewoon doorheen gaat. Dat zou ik toch wel heel naar vinden, omdat dat zorgt voor meer onzekerheid voor huurders, die het al ongelofelijk zwaar hebben. Ik hoop echt van harte dat dat niet gaat gebeuren. Dan dien ik nog een motie in.

---

## Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sinds de invoering van de inkomensgrens in 2011 deze jarenlang geïndexeerd is met de zogenaamde statische inkomensontwikkeling;

overwegende dat statische inkomensontwikkeling lager is dan de feitelijke inkomensgroei, waardoor de doelgroep ieder jaar kleiner wordt en sinds 2011 in totaal circa 200.000 mensen onterecht uit de doelgroep zijn verdwenen;

overwegende dat deze mensen nu grotendeels aangewezen zijn op woningen in de vrije sector en daar een hogere huur moeten betalen;

verzoekt de regering om deze systematiek aan te passen en vanaf nu ieder jaar correct te gaan indexeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Nijboer en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 21 (35 518).  
Dan vermoed ik dat deze onder 35 518 valt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Ja, de inkomensgrenzen, dat is de eerste.

De **voorzitter**:  
Ja, we hebben hem, 35 518. Dan is er nog een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Eerst een puntje en dan een interruptie. De heer Smeulders vroeg of er licht zit tussen de Tijdelijke wet verruiming tijdelijke huurovereenkomsten en het amendement. Dat zit er niet. Het is een kopie van elkaar. Dat was de vraag van de heer Smeulders.  
Dan een vraag voor hem. Hij heeft zich heel lang hardgemaakt voor het schrappen van de singlestraf, zoals hij dat noemt. Ik noem dat de differentiatie tussen een- en meerpersoonshuishoudens. Dat heeft hij nou binnengekregen van de Minister. Dan neem ik aan, nou dit zwaarbevochten onderdeel binnen is gehaald, dat hij ook voor de wet gaat stemmen. Dat is mijn vraag aan de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Dat gaan we dinsdag zien. U weet dat we ontzettend kritisch zijn op het aanpakken van de scheefwoners en het hoger maken van de huren. Heel eerlijk, die singlestraf was een voornemen van het kabinet om dat te doen. Het is nu helemaal niet wettelijk vastgelegd dat dat naar beneden zou gaan. Er wordt nu gevraagd om in te stemmen met iets wat het voor huurders slechter maakt. We hebben iets kunnen tegenhouden wat het nog slechter zou maken voor huurders. We zijn blij dat dat niet doorgaat, maar die aanpak van scheefwonen is wel heel ingewikkeld voor ons.

De **voorzitter**:  
U was aan het einde van uw inbreng? Dan ga ik naar de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):  
Dank u wel, voorzitter. Ik dank de Minister voor de toezegging om die Europeesrechtelijke kant voor de formatie in kaart te brengen. Daar ben ik wel benieuwd naar. Ik denk dat je heel veel kan als je maar wil. Je kunt ook heel veel uitleggen waarom het allemaal niet kan, maar ik denk dat er heel veel kan en dat de Europese wind ook wel anders waait dan onder Neelie Kroes destijds.  
Ik ben u nog een naam verschuldigd, dat is Carla Huisman, de promovenda in Groningen die over flexcontracten een heleboel heeft geschreven wat de moeite waard is om te lezen.  
Verder heb ik geen inbreng, want dat zou alleen maar herhaling zijn en daar schieten we niks mee op, dus hier laat ik het bij voor mijn tweede termijn.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Eigenlijk dezelfde vraag als voor de heer Smeulders, nu ook aan de heer Nijboer. De singlestraf, zo lang en zwaar bevochten, vervalt uit de wet. Dan neem ik ook aan dat de heer Nijboer dinsdag voor de wet stemt.

De **voorzitter**:  
Ik heb het lichte vermoeden dat hij ongeveer hetzelfde antwoord gaat geven.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Dat zullen we horen.

De **voorzitter**:

Nee, dat is goed, we gaan het horen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die singlestraf staat niet in de wet. Ik heb net mijn amendement ingetrokken omdat het een beleidsmaatregel was van het kabinet. Laat er geen misverstand over bestaan, de PvdA-fractie is geen voorstander van een huurverhoging van € 50 of € 100 in de maand netto.

De **voorzitter**:

Daarmee heeft de heer Nijboer een antwoord gegeven. Of was er nog een aanvullende interruptie?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wel even in de juiste context. Dit is de omgekeerde wereld. We hebben het de hele tijd over een huurverhoging voor hoge inkomens, in een gesubsidieerde sociale huurwoning. Nou moet het niet gekker worden, dat de Partij van de Arbeid hiervoor opkomt en sociale huurwoningen niet beschikbaar wil stellen voor lage inkomens en hoge inkomens gesubsidieerd wil laten wonen. Dat zei hij er allemaal niet bij.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben mijn inbreng vandaag in eerste termijn begonnen met een fundamentele opvatting over hoe ik kijk naar de volkshuisvesting. De overheid moet ingrijpen. Dat is anders dan bij de VVD, want die wil het aan de markt laten. Mijn tweede punt was het belang van gemengde wijken en toegankelijkheid van betaalbare huurwoningen, ook voor de middeninkomens. Dan ben ik er dus niet voor om die € 100 in de maand meer huur te laten betalen. Daar ben ik tegenstander van.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Wij gaan naar de heer Bisschop.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Allereerst dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Helder en duidelijk. Dank ook voor de toezegging om die afwijzingsgronden te monitoren, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief, en om de Kamer daarover zo mogelijk nog voor de zomer te informeren.

Ik heb één motie die is overgebleven. Die betreft de indexering van de inkomensgrenzen. Ik wil daar graag wat meer helderheid over. Deze lijkt een beetje op de motie van collega Smeulders, maar deze is toch wat vriendelijker, zal ik maar zeggen. Dat is bij 35 518, als ik het wel heb.

De **voorzitter**:

35 518, correct.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de inkomensgrenzen in de sociale huursector jaarlijks geïndexeerd worden;

constaterende dat de indexatie van de inkomensgrenzen niet elk jaar gelijkloopt met de gemiddelde stijging van het besteedbaar inkomen, maar lager is, met als gevolg dat de doelgroep van de sociale huursector kan krimpen;

overwegende dat dit niet de bedoeling van de indexering van de inkomensgrenzen is, die juist beoogt de doelgroep ongeveer gelijk te houden;

overwegende dat hierdoor mogelijk duizenden huishoudens onterecht buiten de doelgroep zijn gevallen in de afgelopen jaren of in de komende jaren buiten de doelgroep dreigen te vallen;

verzoekt de regering oplossingen voor dit probleem in kaart te brengen, en de Kamer daarover zo snel mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Bisschop. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 22 (35 518).

**De heer Bisschop (SGP):**

Dat was mijn bijdrage, voorzitter. Dank u zeer.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Dan schors ik tot 19.15 uur, zodat de moties gereproduceerd kunnen worden en de Minister even de tijd heeft om daar een blik op te werpen.

De vergadering wordt van 19.07 uur tot 19.17 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Ik weet dat sommige leden er erg aan hechten dat we echt op tijd klaar zijn, dus ik ga alleen de moties en de noodzakelijke dingen bespreken. Op verzoek van mevrouw Van Eijs geef ik nog even heel kort de planning voor de invoering. De invoering van de wet over de tijdelijke huurkorting is afhankelijk van hoe snel het hier gaat. Ik heb eigenlijk nu al afgesproken met de Autoriteit woningcorporaties om anticiperend te handhaven. «Zo snel mogelijk» is dus het antwoord. Daarin zit ook het onderdeel verruiming heffingsvermindering. Die komt direct na publicatie met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021 als dat nodig is. We hebben het er vandaag niet over gehad, maar er zit ook een nota van wijziging over Bonaire in. Ook dat is afhankelijk van het moment van inwerkingtreding, maar ik hoop zo snel mogelijk. Dat over de tijdelijk huurkorting. Dan het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen. Dat heeft eigenlijk drie onderdelen. Voor alle drie de onderdelen is de beoogde ingangsdatum 1 januari 2022. Dat is wat betreft de inkomensafhankelijke huurverhoging in verband met de uitvoering door de Belastingdienst. Voor wat betreft de differentiatie van de toewijzingsgrenzen gaat het ook om de uitvoerbaarheid, maar dan door de woningbouwcorporaties, de gemeenten en de autoriteit. Voor het derde onderdeel geldt dezelfde ingangsdatum. Ik hoop dat het voor iedereen voldoende inzichtelijk is als ik het zo op een rijtje zet.

Dank voor de gemaakte opmerkingen. Ik heb ook de heer Van Otterloo weer goed gehoord, maar ik denk niet dat het voor nu veel toevoegt om

daar nog een keer over in discussie te gaan, maar dank. Dank ook voor het appel van het Christen Democratisch Appèl. Heel goed. Dat ondersteun ik; hartstikke mooi. De overigen hebben vooral moties ingediend, dacht ik, dus die ga ik nu langslopen.

Ik begin met mevrouw Beckerman. Zij vraagt in haar motie op stuk nr. 17 om een onderzoek, uit te voeren door het Nibud. Ik heb deze week een lang debat gehad in de Eerste Kamer. Dat ging natuurlijk over het wetsvoorstel, maar het was eigenlijk een breder debat over het hele woondossier. Wat mevrouw Beckerman vraagt lijkt een beetje op een toezegging die ik in de Eerste Kamer heb gedaan. Ik heb daar wel gezegd dat we hiervoor afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van CBS-data. Het nieuwe WoON, dat het CBS periodiek beschikbaar stelt, komt pas in 2022, en dat is alweer een jaar eerder dan ze eigenlijk hadden gepland. Die data zijn echt nodig. We hebben natuurlijk ook nog niet de resultaten van de eenmalige huurverlaging die nu gaat worden doorgevoerd. Het kan dus nooit helemaal compleet zijn. Ik heb die toezegging gedaan en ik kan deze motie oordeel Kamer geven als ik haar op die manier uitleg en het dus betrek bij de toezegging aan de Eerste Kamer om inzichtelijk te maken wat er kan. Maar de volledige nieuwe data komen pas in 2022. Met die toelichting geef ik de motie graag oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

Motie-Beckerman op stuk nr. 17: oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij de motie-Beckerman op stuk nr. 18 over de Huurcommissie. Ik heb al gezegd dat ik met de Huurcommissie goed overleg heb over zowel de financiën als de capaciteit. Als ik iets al toegezegd heb, vind ik een motie daarover eigenlijk niet meer nodig. Ik heb dat al gezegd, dus waarom nog een motie daarover?

**De voorzitter:**

Dan is daarmee de appreciatie dat de motie overbodig is en ontraden wordt.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar dat is wel een hele negatieve uitleg. Ik dacht meer dat mevrouw Beckerman de motie misschien wil intrekken omdat die overbodig is.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het is niet dat wij wat de Minister nu doet niet goed vinden, maar wij maken ons wel zorgen over die digitale uitspraken. Daar is deze motie eigenlijk op gestoeld. De rechten van huurders moeten niet worden uitgehold door dit op die manier te doen. Vandaar dat we deze motie wel in stemming willen brengen.

**Minister Ollongren:**

Oké, maar dan verwijst ik wel naar de toelichting die ik heb gegeven op de vragen van de heer Smeulders en de heer Nijboer. Ik maak me ook zorgen, ten eerste over de achterstanden, maar ten tweede ook over de vraag of het proces nu goed genoeg is ingericht. Maar ik ben er door de Huurcommissie wel van overtuigd dat ze dat heel zorgvuldig hebben gedaan.

**De voorzitter:**

Is het daarmee oordeel Kamer of ontraden?

Minister **Ollongren**:  
Dan ontraad ik helaas de motie.

De **voorzitter**:  
De motie op stuk nr. 18: ontraden

Minister **Ollongren**:  
Dan kom ik bij de motie-Van Eijs op stuk nr. 19. Zij verzoekt mij een voorstel te doen voor het vaker opnemen van afspraken over de vrije toewijzingsruimte door corporaties in de prestatieafspraken. Maar ik schrijf niet voor hoe die prestatieafspraken eruit moeten zien. Het is eigenlijk niet aan mij om daarvoor met voorstellen te komen. Ik wil wel zorgen voor brede communicatie daarover, dat heb ik ook toegezegd. Ik wil partijen stimuleren om dit te doen, maar een voorstel doen gaat me net te ver, dus ik ontraad de motie.

De **voorzitter**:  
De motie-Van Eijs op stuk nr. 19 is ontraden.

Minister **Ollongren**:  
De motie-Van Eijs op stuk nr. 20 vraagt om maximale inspanning in de richting van de woningbouwcorporaties inzake het woningverdeel-systeem. Ik zal de wens die mevrouw Van Eijs uitspreekt, graag nog een keer bij de corporaties neerleggen. Als daarbij omgekeerd nog iets van mij wordt verlangd, zal ik daar ook welwillend naar kijken. Met die uitleg ben ik wel bereid om deze motie oordeel Kamer te geven.

De **voorzitter**:  
De motie-Van Eijs op stuk nr. 20: oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:  
Ik dacht dat de vijfde motie van de heer Terpstra was. Mijn hele volgorde gaat er nu aan. Die haal ik er even uit.  
Dan ben ik bij de indexatiemotie van de heer Smeulders. Deze motie vraagt om de systematiek aan te passen en correct te gaan indexeren, zoals hier staat. Maar indexatie gebeurt op een wijze die eigenlijk heel gebruikelijk is. Als je zou doen wat de heer Smeulders hier vraagt, zou de relatieve omvang van de sociale sector niet meer kunnen wijzigen. Dat zou ik een beetje gek vinden en ook niet in lijn met mijn beeld van wat het doel is van die grenzen, namelijk zorgen dat de mensen die het het meest nodig hebben, het bij voorrang kunnen krijgen. Dat vind ik niet wenselijk, dus ik ontraad deze motie. Maar gelukkig heeft de heer Bisschop ook een motie ingediend en misschien help ik dan ook de heer Smeulders.

De **voorzitter**:  
We gaan eerst naar de motie-Smeulders c.s. op stuk nr. 21. Die wordt ontraden.

Minister **Ollongren**:  
Misschien helpt de heer Bisschop de heer Smeulders door te vragen om dat goed te bekijken en eventuele oplossingen in kaart te brengen als er een probleem wordt gesignaleerd. Ik ben zeker bereid om de Kamer inzicht te verschaffen in hoe het werkt bij deze problematiek, dus ik zou de motie-Bisschop op stuk nr. 22 wel oordeel Kamer willen geven.

De **voorzitter**:  
De heer Bisschop had al zo'n idee; dat zei hij al. De motie-Bisschop op stuk nr. 22 krijgt oordeel Kamer.



Minister **Ollongren**:

Tot slot. De motie van de heer Terpstra op stuk nr. 13 bij het wetsvoorstel 35 516, om te monitoren wat het effect van de inhaalhuurverhoging is en met Aedes om de tafel te gaan. Ik ben het met de heer Terpstra eens dat we schulden en huisuitzettingen willen voorkomen. Vandaar dat ik ook met al die partijen die afspraken heb gemaakt. Ik ga ook echt aandacht hebben voor de mogelijke gevolgen van inhaalhuurverhogingen, dus ik geef het oordeel graag aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie-Terpstra (35 516, nr. 13): oordeel Kamer.

Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de beoordelingen van de moties en de beantwoording. Ik ga nog even een aantal toezeggingen herhalen, voor degenen die een toezegging gekregen hebben tijdens dit wetgevingsoverleg.

- Er zal een inventarisatie van wat in Nederland aan sociale huurmaatregelen mogelijk is in de Europese context aangeleverd worden richting de Kamer.

Ik heb daar geen termijn bij staan, maar die zal ongetwijfeld binnenkort komen. Voor de formatie, wordt gevraagd door de heer Nijboer.

Minister **Ollongren**:

Ja. De formatie komt pas in april een beetje op stoom, dat weten we allemaal, dus rond die tijd.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer knikt en lijkt daarmee tevreden te zijn.

Dan gaan we naar de volgende toezegging.

- De Minister zal de afwijzingsgronden voor de huurkorting, zowel kwalitatief als kwantitatief, gaan monitoren en de Kamer hier zo mogelijk voor de zomer van 2021 over rapporteren.
- De Minister zal nader onderzoeken in welke mate de 30% bijtelling binnen het woningwaarderingstelsel (WWS) leidt tot huren boven de huurgrens.

De heer **Terpstra** (CDA):

Deze toezeggingen zijn wel correct, maar ik heb ook nog een toezegging gehoord over aandacht voor laaggeletterden bij de communicatiestrategie.

De **voorzitter**:

De Minister knikt. Voor de overige toezeggingen verwijs ik even naar het verslag. We hebben er drie uitgepikt.

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

Dat hiervoor wordt verwezen naar het verslag lijkt me nou juist voor laaggeletterden het verkeerde signaal.

De **voorzitter**:

Dat vind ik een mooie afsluiting van de avond. Ik sluit hierbij de bijeenkomst en wens u allen een plezierige avond. De stemming is volgende week dinsdag.

Sluiting 19.28 uur.