

Vergaderjaar 2019–2020

**35 409**

## **Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen)**

**Nr. 14**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 2 juni 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 19 mei 2020 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen) (Kamerstuk 35 409);**
- **de nota naar aanleiding van het verslag inzake wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen) (Kamerstuk 35 409, nr. 13).**

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 negen leden der Kamer, te weten: Beckerman, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Nijboer, Slootweg, Smeulders en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 14.31 uur.

**De voorzitter:**

Hartelijk welkom bij het wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg, dat nu op de achterbankjes zit. De leden die inmiddels aangeschoven zijn, zijn, beginnende ter linkerkant: namens de SP mevrouw Beckerman, de heer Smeulders namens GroenLinks, de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Kops namens de PVV, mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Nijboer namens de PvdA ter rechterkant, voor de kijkers links. De heer Slootweg, namens het CDA, schuift inmiddels ook aan. Hartelijk welkom. De heer Ronnes wordt daarmee vervangen door de heer Slootweg, zo werd mij juist ingefluisterd.

De spreektijden, waarbij ik even naar de griffier kijk: vier minuten. Twee interrupties, in tweeën, dus dat kunnen ook vier korte interrupties zijn. We hanteren de sprekersvolgorde volgens de begrotingssystematiek. We beginnen dus met de grootste oppositiepartij, de PVV, daarna de VVD, daarna GroenLinks, daarna het CDA, daarna de SP, daarna D66, daarna de PvdA en daarna de ChristenUnie. We hebben hier rechts nog een plekje voor mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie. Ik heet ook haar van harte welkom. Voor de mensen die thuis het debat volgen: we houden ons natuurlijk aan alle veiligheidsrichtlijnen als het gaat om de afstand. U ziet dat wij allemaal minimaal 1,5 meter afstand aanhouden. Bij het indienen van moties in tweede termijn is het de bedoeling dat ze op de kop van de tafel worden neergelegd, waarna ze worden opgehaald door de bode, die ze verzamelt. Ze worden samengevat, en dan komen ze uiteindelijk bij de Minister en bij de leden terecht als samengesteld pakketje, zodat er op dat moment na die tweede termijn een oordeel over gegeven kan worden. Ik zal dit later nog herhalen, als de moties ingediend worden.

Volgens mij heb ik daarmee de huishoudelijke mededelingen aan u gemeld. Het water staat allemaal keurig in flesjes voor u, en koffie, thee en dergelijke worden keurig op afstand uitgeserveerd. Alles is netjes geregeld, zo heb ik begrepen. Ik begin met de eerste spreker: de heer Kops, namens de PVV.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Een reparatie van de verhuurderheffing: daar gaat het vandaag over. Het is een technisch verhaal naar aanleiding van een tweetal arresten van de Hoge Raad. Meer is het niet. De vraag is dan: worden de huurders, die nu in de ellende zitten, daar ook beter van? Nee. Dus eigenlijk is het totaal niet interessant.

Voorzitter. Laten we het eens hebben over de verhuurderheffing zelf. 1,7 miljard levert die heffing per jaar op. De Minister en de vier coalitiepartijen vinden het allemaal prachtig, want het vult zo lekker de staatskas. Onlangs zijn de effecten van de verhuurderheffing onderzocht. En wat blijkt nou? Zonder die heffing hadden de corporaties vanaf 2013 twee keer zoveel woningen kunnen bouwen. Of: ze hadden met dat geld hun huurders een fors lagere huur kunnen bieden. Dat is allemaal niet gebeurd. De verhuurderheffing is in de praktijk een huurderheffing die ten koste gaat van de huurders, hun portemonnee, de betaalbaarheid, de nieuwbouw en noem het allemaal maar op.

Voorzitter. Laten we niet vergeten: we zaten al in een diepe wooncrisis, en nu is de coronacrisis daar nog eens bij gekomen, met alle gevolgen van dien. Maar liefst 800.000 huurders zaten, voordat de coronacrisis uitbrak, al financieel krap. En zaten ze dat toen niet, dan zitten ze dat nu wel. En uitgerekend nú, per 1 juli aanstaande, mogen de huren opnieuw worden verhoogd. Hoe verzin je het? Het allerergste wat je de huurders nu, in crisistijd kunt aandoen, is het weer verhogen van de huren. Dagelijks krijgen we mails van bezorgde mensen – noodkreten zijn het – die daardoor zwaar in de problemen komen. En wat doet de Minister dan voor die mensen? Nou, de Minister deed een «moreel appel» op de verhuurders, wat dat ook moge zijn. Of ze even «rekening willen houden» met de huurders. Is dat dan alles? Ja, dat is alles. En komt er dan ook wat terecht van deze slappe hap? Nee, natuurlijk niet.

Voorzitter. Conclusie: een Minister die, zeker in crisistijd, weigert om de door haarzelf vastgestelde maximale huurverhoging terug te draaien en het in plaats daarvan moet hebben van een nietszeggend moreel appel en andere vaagheden, zegt feitelijk tegen al die huurders, die nu de wanhoop nabij zijn: zoek het maar lekker uit! De huurders worden keihard in de steek gelaten. Normaal gesproken schrikken mensen van blauwe enveloppen op de deurmat, maar nu schrikken ze van een brief van de verhuurder met daarin de schaamteloze mededeling dat de huur wordt verhoogd. Daar zit je dan als Minister met je morele appel. En dat, terwijl een maand geleden in de Eerste Kamer een motie is aangenomen, medeondertekend door de PVV, die oproept tot een huurstop. Waar blijft die huurstop dan? Wanneer komt die? Komt die dan pas na 1 juli, als de huren voor dit jaar al verhoogd zijn? Dan is het natuurlijk te laat. Tot dusverre zwijgt de Minister over de uitvoering van de motie, maar wil ze wel opeens de huurstijging in de vrije sector gaan maximeren. Prima natuurlijk, maar dat is nou die zogenaamde noodknop die de Minister al jaren geleden heeft beloofd. Dus moeten we dan nu hier een gat in de lucht springen, met het nakomen van een belofte van jaren geleden? Nee, natuurlijk niet. Het is allemaal too little, too late. De huurverhogingen moeten niet worden gemaximeerd, de huren moeten helemaal niet worden verhoogd. Dus daarom zeg ik tegen de Minister: schrap die huurverhoging. En doe het snel, want 1 juli nadert. Dan is het te laat. Kom nu eindelijk de huurders eens echt tegemoet en schrap de huurverhoging. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Koerhuis namens de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Allereerst wil ik terugkijken op de brief die de Minister vorige week heeft gestuurd. Daar staan goede dingen in. Een eigen woning is belangrijk voor iedereen. We moeten hiervoor extra woningen bouwen. Hiervoor hebben we bouwers en investeerders nodig. Het is goed dat de Minister hun zekerheid geeft door de noodknop van tafel te halen. Daarnaast kent iedereen wel een starter die op zoek is naar een woning en er telkens niet tussenkomt. Het is ook goed dat het kabinet nu een opkoopbescherming invoert om starters te beschermen tegen opkopers. Voorzitter. Dan de technische reparatie van de verhuurdersheffing. Door uitspraken van de Hoge Raad hoeven grote verhuurders, die mede-eigenaar zijn van woningen, nu geen verhuurdersheffing te betalen. Hierdoor kunnen andere grote verhuurders bezwaar maken, om zo ook geen verhuurderheffing meer te betalen. Het gevolg hiervan is dat de Staat een miljardenverlies kan oplopen. Dat betekent dat er bezuinigd moet worden of dat de lasten voor hardwerkende Nederlanders omhoog moeten. Dat willen wij niet. De wet die nu voorligt, herstelt de problemen die de Hoge Raad heeft geconstateerd. Daarom is de VVD voor deze wet.

Voorzitter. De verhuurderheffing levert de Staat bijna 2 miljard per jaar op. Het is belangrijk dat de verhuurderheffing goed geïnd kan worden. Dat kan nu niet, door uitspraken van de Hoge Raad, zoals eerder is gezegd. De Hoge Raad heeft uitspraken gedaan waardoor er bij woningen met meerdere eigenaren geen verhuurderheffing geïnd mag worden. Dat komt doordat de verhuurderheffing nu betaald moet worden door degene die de zogenoemde WOZ-beschikking heeft gekregen. Dat is om twee redenen oneerlijk. Slechts een van de eigenaren wordt verplicht de verhuurderheffing te betalen. De keuze voor welke eigenaar verschilt per gemeente en is op basis van willekeurige criteria.

De **voorzitter**:

Ik heb een interruptie voor u van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

De heer Koerhuis heeft op zich wel een interessant verhaal. Als ik hem goed begrijp – dat vraag ik – wordt het dus heel moeilijk om de verhuurderheffing te innen als we dit wetsvoorstel, deze aanpassing, niet aannemen. Daarmee is het eigenlijk zo dat alle partijen die tegen de verhuurderheffing zijn, het best ook tegen dit wetsvoorstel kunnen stemmen, want dan gaat die misschien vanzelf van de baan. Klopt die analyse?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Volgens mij is GroenLinks er als partij ook voor dat iemand, als er belasting betaald moet worden, die belasting ook betaalt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

We hebben in deze commissie heel vaak een discussie gehad over de verhuurderheffing. Volgens mij is de VVD op dit moment nog de enige partij die er echt pal voor staat. Ook andere coalitiepartijen, zoals het CDA en de ChristenUnie, zeggen dat ze er eigenlijk van af willen, maar pas na de verkiezingen, omdat het grote financiële gevolgen heeft. Dat moet in de formatie afgewogen worden. Ik wil eigenlijk best technisch kijken naar het wetsvoorstel dat vandaag voorligt. Maar als de heer Koerhuis hier heel duidelijk aangeeft dat de verhuurderheffing niet geïnd kan worden als dit wetsvoorstel niet wordt aangenomen, is het voor ons misschien wel interessant om dit wetsvoorstel tegen te houden, in ieder geval in de Eerste Kamer, zodat die verhuurderheffing automatisch de helling op gaat. Ziet u dat ook zo?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals ik zei: we moeten extra woningen bouwen. Het woningtekort is groot. Het probleem voor de woningbouw is niet het geld dat grote verhuurders verdienen, vorig jaar nog miljarden euro's. Dat is niet het probleem. Het probleem voor de woningbouw is dat we te weinig bouwlocaties hebben in Nederland. Daar werkt het kabinet hard aan. Nog een ander probleem is dat sommige provincies, zoals Noord-Holland en Utrecht, heel graag en te veel binnenstedelijk willen bouwen en te weinig naar buitenstedelijke bouwlocaties kijken. Daar werkt het kabinet ook hard aan. Dat zijn oplossingen die werken. Maar om grote verhuurders die miljarden euro's winst maken daarbovenop nog, zoals de linkse partijen voorstellen, een lastenverlichting van miljarden euro's te geven, helpt niet om het woningtekort op te lossen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u, voorzitter. De wet die naar de Kamer is gestuurd, regelt dat de verhuurderheffing naar rato wordt verdeeld over de mede-eigenaren. Er wordt geen rekening meer gehouden met wie de zogenoemde WOZ-beschikking heeft gekregen. Deze systematiek is eerlijker. Hierdoor kan de verhuurderheffing weer geïnd worden bij woningen met meerdere eigenaren. Tegelijkertijd kunnen de andere grote verhuurders niet meer in bezwaar gaan om de verhuurderheffing niet te hoeven betalen. Dit voorkomt een miljardenverlies voor de Staat.

De VVD heeft verder geen vragen over de wet, voorzitter. Het is duidelijk. De wet is een technische reparatie. Deze is nodig. Tot slot is de VVD ook blij dat er een permanente wet komt om tijdelijke huurcontracten te verlengen. Hierdoor krijgen huurders en verhuurders meer ruimte om zelf afspraken te maken en kunnen huurders in de praktijk langer in een woning blijven wonen. Kan de Minister ons meer zeggen over de planning die zij voor ogen heeft met deze wet?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie een interruptie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb eigenlijk één zin gemist bij de heer Koerhuis, die hij de eerste drieënhalve jaar toch altijd met verve uitsprak, namelijk: bouwen, bouwen, bouwen. Ik begrijp dat wel, want de regeling die de Minister daarvoor had bedacht, de vermindering van de verhuurderheffing, is binnen vier maanden overtekend, terwijl die voor tien jaar bedoeld was. Het budget is dus veel te laag. Hoe kijkt de heer Koerhuis, zijn «bouwen, bouwen, bouwen» indachtig, hier nu naar? Doet het kabinet niet veel en veel te weinig?

**De heer Koerhuis (VVD):**

We moeten meer bouwen. Het kabinet doet daar ook heel veel voor. De heer Nijboer van de Partij van de Arbeid weet dat die woningen er niet van vandaag op morgen staan. Het kabinet zet heel goed in op wat ik altijd «de drie grote klappers» noem. In de eerste plaats zijn dat transformaties. Die gebouwen staan al, dus kun je snel transformeren. In de tweede plaats zijn dat flexwoningen. Die gebouwen komen uit de fabriek rollen en die mag je bestemmingsvrij vijftien jaar plaatsen. En in de derde plaats zijn dat de recreatiewoningen. Daar wonen al 55.000 mensen in. Laten we dat zo snel mogelijk legaliseren. En voor de rest is het kabinet bezig met het oplossen van dat tekort aan bouwlocaties, waar ik het al over had. Want het grote probleem voor de bouw is dat tekort aan bouwlocaties. En wat de VVD betreft moeten we daarbij vooral kijken naar buitenstedelijke locaties. Ik weet dat de Partij van de Arbeid, met een groene pet op, graag alleen naar binnenstedelijke locaties kijkt, maar we moeten vooral naar buitenstedelijke locaties kijken, want daar kun je grote aantallen woningen snel bouwen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik dank de heer Koerhuis voor de antwoorden op de niet gestelde vragen. Mijn vraag ging over het volgende. Het kabinet heeft een stimuleringspakket voor betaalbare huurhuizen gemaakt voor de komende tien jaar. Dat is in vier maanden tijd al ruim overtekend. Is dat niet veel te weinig als er ook te weinig betaalbare huurhuizen zijn in dit land? Moet die regeling niet gewoon weer worden opengesteld?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Zoals ik eerder al zei: geld is niet het probleem bij grote verhuurders. Zij hebben vorig jaar nog miljarden euro's winst gemaakt. Als het om grote bedrijven gaat, staat de heer Nijboer vooraan met lastenverzwaringen,

maar zodra het gaat over grote verhuurders, dan kan het niet op en moeten er vooral lastenverlichtingen komen. Ik begrijp dat niet helemaal, voorzitter. De heer Nijboer schermt ook met het argument dat het woningtekort opgelost moet worden. Dat ben ik met hem eens. Ik sta vooraan om te zeggen dat we inderdaad moeten bouwen, bouwen, bouwen. Maar winsten van grote verhuurders zijn daarbij niet het probleem. Het probleem daarbij is het tekort aan bouwlocaties. We zijn er hartstikke hard mee bezig om dat probleem op te lossen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Kops heeft nog een vraag.

**De heer Kops (PVV):**

We horen de heer Koerhuis zeggen: dit wetsvoorstel is noodzakelijk voor het innen van de verhuurderheffing. Dus zonder deze wet kunnen we dat niet doen. Maar stel nou dat meerdere eigenaren meer dan 50 woningen hebben. Dan moet daar dus verhuurderheffing over worden betaald. Eén iemand krijgt de WOZ-beschikkingen en gaat dan die verhuurderheffing betalen. Maar als dat dan vervolgens naar rato gaat gebeuren, zou het mogelijk kunnen zijn dat die individuele mede-eigenaren onder de 50 woningen komen. En dan zijn ze vervolgens vrijgesteld van de verhuurderheffing. Wij zien dat dan als een heel mooi bijkomend voordeel, maar ziet de heer Koerhuis dat ook zo? Want hij zegt zelf dat dit wetsvoorstel noodzakelijk is, juist voor het innen van verhuurderheffing.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik meen ooit bij het CBS te hebben gelezen dat er maar 250 particuliere verhuurders zijn die meer dan 50 woningen hebben. Ik begrijp niet dat de heer Kops zich daar zorgen over maakt. Ik hoor daar graag de beantwoording van de Minister.

**De voorzitter:**

Dank u. Dan geef ik nu het woord aan de heer Smeulders namens GroenLinks.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. We zitten op dit moment middenin de coronacrisis. En we hebben al jaren een heel groot woningtekort. Er zijn honderdduizenden mensen die geen passend huis kunnen vinden of die helemaal geen huis kunnen vinden. Het aantal daklozen is de afgelopen tien jaar al verdubbeld. Als er één ding is dat we heel zeker weten, dan is het wel dat het probleem nóg veel groter wordt als we nu niks doen, als we nu niet ingrijpen en zorgen dat er gebouwd kan blijven worden, dat er extra woningen bij komen. Daarom moeten we juist nú fors investeren in woningbouw. Afgelopen vrijdag hebben de PvdA, de SP en GroenLinks samen een plan gelanceerd met zes punten om de woningbouw eigenlijk aan te zetten, om ervoor te zorgen dat er gebouwd blijft worden. Ik zal een aantal elementen daaruit toelichten. Mijn collega's Beckerman en Nijboer zullen dat straks ook doen.

Het allereerste voorstel van ons, is dat er heel snel een noodfonds moet komen voor de volkshuisvesting, om ervoor te zorgen dat er juist nú gebouwd blijft worden. Want als we iets geleerd hebben van de vorige economische crisis, dan is het wel dat als je eenmaal bijvoorbeeld bouwvakkers kwijt gaat raken en zij in een andere sector een baan gaan vinden, het jaren duurt voordat je die bouwproductie weer op gang hebt. Dit nog afgezien van het feit dat het ook vreselijk is voor de mensen zelf als ze hun baan kwijtraken, omdat ze dan geen inkomen meer hebben. Wonen is een recht; wonen is geen keuze. We moeten zorgen dat er meer woningen komen. En dat kan op die manier. We gaan daar straks ook een voorstel op indienen. We hopen van harte dat dat voorstel wordt

aangenomen. En ik ga er echt van uit dat er een positief advies komt op dat voorstel, omdat Minister Hoekstra van Financiën zegt: we moeten ons de crisis uit investeren. Minister Ollongren zei vorige maand tijdens een Kamerdebat over wonen: we werken samen met heel veel partijen aan een noodpakket.

Maar wat gebeurt er afgelopen week? Wij krijgen een Kamerbrief. Daarin wordt niet het noodpakket aangekondigd, wat wij eigenlijk verwacht hadden, maar wordt een stopzetting aangekondigd van de enige regeling die er op dit moment is om ervoor te zorgen dat er echt meer gebouwd gaat worden. De heer Nijboer zei net ook al: er was een regeling voor tien jaar om corporaties extra's te laten bouwen. Die regeling is in vier maanden al overtekend. Je zou verwachten dat het kabinet, in lijn met alles wat het de afgelopen maanden uitstraalde, zou zeggen: dan doen we extra geld in die regeling. Nee, in plaats daarvan besluit de Minister die regeling stop te zetten. Ik begrijp dat oprecht niet. Ik zou de Minister dan ook willen vragen om daar een toelichting op te geven, want volgens mij staat dit echt haaks op elkaar en moeten we dat terugdraaien.

Nog zoiets onbegrijpelijk dat het kabinet afgelopen week voorstelde, was om eigenlijk meer flexcontracten toe te staan op de woningmarkt. Huurders kunnen dus nóg langer een tijdelijk huurcontract krijgen. Ik ben ook woordvoerder Sociale Zaken. Daar zijn we het er inmiddels van links tot rechts over eens dat we de flexibiliteit op de arbeidsmarkt terug gaan dringen. En wat doen we nu met wonen? Daar gaan we nóg meer flexibiliteit toevoegen. Ik begrijp het niet, voorzitter. Kan de Minister mij dat uitleggen?

Dan is er weer iets anders, dat juist totaal ontbreekt in de maatregelen van afgelopen week van het kabinet, namelijk de marktverkenning of de markttoets die corporaties moeten doen als ze woningen willen bouwen met een huur van tussen de € 720 en € 1.000. Dat gebeurt op dit moment niet; er zijn geen marktpartijen die die huizen bouwen. Maar toch moeten corporaties door een enorm ingewikkelde hoepel springen voordat ze deze huizen mogen bouwen. Er zijn al meerdere Kameruitspraken, ook met hulp van coalitiepartijen, waarin wordt gezegd: stop daar nou mee, want dat kost tijd en we moeten woningen bouwen. Waarom kiest het kabinet er niet voor om daar een streep door te zetten? Wij zullen daartoe ook een voorstel indienen in tweede termijn.

De verhuurderheffing is een ander onderdeel van de kruistocht tegen woningbouwcorporaties waar we het vandaag over hebben, een kruistocht waar die markttoets, die marktverkenning een onderdeel van is. Over de goedkoopste woningen die corporaties verhuren moeten ze verhuurderheffing betalen. Wij vinden dat dat niet uit te leggen is. Wij gaan straks ook een voorstel indienen om in ieder geval tot de verkiezingen geen verhuurderheffing meer te innen. Dan kunnen we daarover in de formatie definitieve afspraken maken. Zie het als een geste naar de coalitie. Maar ik geef eerlijk aan dat ik het heel lastig vind om te beoordelen of we nou voor of tegen dit wetsvoorstel dat vandaag voorligt, moeten stemmen. Want wij wilden er eigenlijk best wel pragmatisch mee omgaan. Maar nu geeft de heer Koerhuis, de grootste voorstander van de verhuurderheffing, aan: als we deze wet niet aannemen, kunnen we de verhuurderheffing niet meer innen. Dan wordt het voor ons heel erg makkelijk om te denken: nou ja, dan gaan we die verhuurderheffing op die manier maar tackelen. Dus ik ben heel benieuwd naar het antwoord van de Minister. Het zou ook helpen als de Minister bereid zou zijn om stappen onze kant op te zetten, richting onze voorstellen. Dan kunnen wij haar wellicht ook helpen. De motie die in de Eerste Kamer is aangenomen rondom de huurstop, zou daarbij een eerste stap kunnen zijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan de heer Slootweg, namens het CDA.

De heer **Slootweg** (CDA):

Voorzitter. Het is altijd ongemakkelijk als de Kamer gevraagd wordt om met spoed een wet te repareren. We houden niet van reparatiewetgeving. Met name bij het woondossier zal wat ons betreft de focus moeten liggen op bouwen, bouwen en nog eens bouwen. En ik hoor dat dat bij meerdere partijen zo ligt. Maar feit is dat de Hoge Raad uitgesproken heeft dat de toerekeningsystematiek in mede-eigendomssituaties leidt tot ongelijke behandeling. Met andere woorden: als meerdere mensen eigenaar zijn van een huurwoning, worden ze bij de verhuurderheffing ten onrechte ongelijk behandeld. Deze uitspraak van de Hoge Raad is al op 8 juli 2018 gedaan, bijna twee jaar geleden. Waarom heeft het zo lang geduurd voordat de reparatiewet aan de Kamer is aangeboden?

Voorzitter. Dat het zo lang heeft geduurd, luistert met name zo nauw omdat de regeling een bepaling van terugwerkende kracht kent. De Raad van State heeft daar forse kritiek op. Eigenlijk zegt die dat terugwerkende kracht alleen gerechtvaardigd is bij omvangrijk oneigenlijk gebruik, misbruik van een wettelijke voorziening of aanmerkelijke aankondigings-effecten. Echter, de verdediging van de Minister gaat niet daarop in, maar wijst op het budgettaire effect wanneer huidige belastingplichtigen gelijk krijgen in hun bezwaar tegen de verschuldigde verhuurderheffing over 2019 en 2020. Klopt het dat er geen sprake is van omvangrijk oneigenlijk gebruik of misbruik door de mede-eigenaren? En hoe juridisch houdbaar is een bepaling van terugwerkende kracht?

Voorzitter. De bezorgdheid van de Minister over een derving van 100%, die alleen zou kunnen optreden wanneer alle woningbouwcorporaties gaan procederen, geeft bij ons het onrustige gevoel dat er misschien iets zou wringen tussen de Minister en de sector. We hebben er belang bij dat we samen aan dezelfde kant van het touw trekken, namelijk: zo veel mogelijk bouwen. Kan de Minister deze bezorgdheid over de relatie met de sector bij mijn fractie wegnemen? En past daarbinnen dan niet eerder een gentlemen's agreement dan de uitspraken van de Hoge Raad om te bouwen, tot een bepaling over terugwerkende kracht?

De **voorzitter**:

Ik heb voor u een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Allereerst welkom aan de heer Slootweg in deze commissie. Ik snap het gevoel van de heer Slootweg wel. Op het moment dat je wilt praten over bouwen, bouwen, bouwen is het erg ongemakkelijk dat we hier de verhuurderheffing gaan repareren. Het is diezelfde heffing die er, zo blijkt uit onderzoek, de afgelopen jaren toe heeft geleid dat er de helft minder betaalbare huurwoningen zijn gebouwd. Nu zouden wij als linkse partijen heel graag de coalitie tegemoetkomen. We snappen ook dat het CDA deze regeling na de verkiezingen het liefst wil afschaffen. Is de heer Slootweg ervoor te porren om tot de verkiezingen de heffing niet meer te innen?

De heer **Slootweg** (CDA):

Alle partijen hebben recht op helderheid. Die wil ik graag geven. Wij staan voor onze handtekening. Dat betekent niet dat wij geen kritiek hebben. Ik heb het gevoel dat mijn collega Ronnes in de afgelopen jaren keer op keer gekeken heeft hoe hij zaken rondom de verhuurderheffing kon verzachten voor de portemonnee van de huurders. Als die in de weg zat om ervoor te zorgen dat er meer gebouwd werd, probeerde hij dat om te buigen. We zijn trots op de resultaten die we hebben bereikt. Maar ik vind ook dat het gewoon fair and square is om aan te geven dat wij staan voor deze handtekening tijdens deze coalitieperiode.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, aanvullend.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zie de heer Slootweg wel heel erg worstelen. Hij wil het niet, maar hij moet het wel. Ik snap die pijn. Ik zou aan de heer Slootweg willen vragen: is er niet iets gruwelijk veranderd? We gaan een nieuwe crisis in en die raakt de huurders nu al hard. Dat zien we. Het CBS laat dat zien. Mensen met de laagste inkomens worden nu economisch al hard getroffen. En we zaten al in die gigantische wooncrisis met zo enorm veel woningen te kort. De les uit de vorige economische crisis was: laat de bouw niet instorten. Nu is de keuze om te blijven bouwen, bouwen, bouwen. Is er nu niet met de coalitie een compromis mogelijk om te zorgen dat wij niet die fout van de vorige crisis opnieuw maken? Wij zoeken echt naar ruimte, want we willen oprecht dat die betaalbare woningen juist de komende periode gebouwd worden, zodat de bouw aan de gang kan blijven.

De heer **Slootweg** (CDA):

Wat denk ik heel goed is en wat je merkt in het debat is dat iedereen de wens heeft om te bouwen. Hoe kunnen we sociaal bouwen? Dat vind ik toch wel een beetje lastig omdat het niet alleen maar geblokkeerd wordt door het opheffen van dit instrument. Ik denk dat er meerdere kanten zijn. Dat is denk ik ook de reden waarom u met de partners meer voorstellen doet dan alleen dit voorstel.

Ik denk dat we hierin moeten zoeken hoe we het kunnen doen. Volgens mij is dat de afgelopen periode op een aantal terreinen goed gelukt tussen coalitie en oppositiepartijen. Daarbij is mijn uitdrukkelijke oproep richting de oppositiepartijen om deze reparatiewetgeving niet te blokkeren, ondanks een aantal elementen, zoals het element dat een aantal mensen dat ook zou moeten meebetalen, dat niet hoeft.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er is nog een interruptie voor u van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Ronnes was altijd al bezig om te kijken of hij ruimte kon krijgen binnen die verhuurderheffing. Als hij vandaag aanwezig was geweest, zou hij zeker zeggen: die regeling hadden we voor tien jaar bedacht en we hebben haar al verruimd om die tien jaar in één jaar te kunnen opmaken. Ze is nu fors overtekend. Hij had er zeker voor gepleit om de regeling in ieder geval niet te sluiten. Ik heb het nog niet eens over «verruimen», maar over «om niet te sluiten». Sluit de heer Slootweg zich aan bij het pleidooi dat de SP, GroenLinks en de PvdA zullen houden? Dat pleidooi is: sluit de regeling niet. Breng de woningbouw niet tot stilstand.

De heer **Slootweg** (CDA):

Ook hierbij, voorzitter, vind ik dat we in de situatie waarin we nu zitten, heel secuur moeten kijken welke elementen we allemaal kunnen doen. Ook wij zijn verrast dat dit in zo'n korte tijd is gebeurd en dat de regeling nu al overtekend is. Ik wil wel de hele situatie kunnen bekijken in plaats van nu al te zeggen dat we er wel of niet op ingaan. Ik denk dat het fairder is om daarover een apart debat te houden en dat niet bij deze reparatiewetgeving te doen.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer, aanvullend.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is nu crisis, dus het moet nu gebeuren. En ik was niet verrast. Wij hebben steeds gezegd: dit is veel te weinig; 100 miljoen is een druppel op een gloeiende plaat. Dus dat het snel op is, verrast mij helemaal niet. Er is namelijk veel meer nodig. Ik zou de heer Slootweg dus toch de oproep aan de Minister willen laten doen om de sluiting van deze regeling niet

door te laten gaan of om dat in ieder geval in vragende zin, in sturende zin, aan haar voor te leggen. Het CDA heeft daar altijd voor gepleit. Ik verwacht dat het dat vandaag weer doet.

De heer **Slootweg** (CDA):

De heer Nijboer maar ook andere leden in dit debat zullen ons altijd aan hun kant vinden om te kijken hoe we meer woningen kunnen bouwen. Ook hierbij geldt: dit is een regeling, maar er zijn ook andere regelingen mogelijk. Ik hoor graag de reactie van de Minister op de vraag hoe dit ook echt gerealiseerd wordt en wij de opdracht om meer en sociaal te bouwen gaan bereiken.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Slootweg** (CDA):

Voorzitter. Wij hebben onze twijfels geuit over de vraag of nu voldoende bekend is bij betrokkenen dat een mede-eigenaar die de WOZ-beschikking niet ontvangt bij de gemeente een medebelanghebbendenbeschikking kan opvragen. Dat heeft die mede-eigenaar immers nodig. De Minister antwoordt dat dat een verantwoordelijkheid van de betrokken mede-eigenaar is. Daar moet hij dan zelf actief achteraan. Wij zien graag proactieve informatieverstrekking. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? Kan het Rijk niet met gerichte, proactieve informatieverstrekking helpen? Voorzitter, tot besluit. Met deze reparatiewetgeving vergroten we wel weer enigszins de complexiteit van de verhuurderheffing. Bij gedeeld eigendom van huurwoningen die bijvoorbeeld deel uitmaken van een onverdeelde nalatenschap, is de wettelijke spaghetti bijna niet meer te overzien. Vraagt dit niet voorbereiding van een veel fundamentele en eenvoudigere regulering van de volkshuisvesting? Hoe staat het in dat verband met uitvoering van de motie-Ronnes c.s. van 12 november 2018 waarin om een onderzoek is gevraagd naar de rol van prikkels in de verhuurderheffing en de maatschappelijke opgave? Wanneer kunnen wij de uitkomsten van dit onderzoek verwachten? En wordt de huidige sociaal-economische werkelijkheid meegenomen in dat onderzoek? Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is crisis en veel huurders voelen die crisis hard. Volgens het CBS krijgen jongeren en mensen met lage inkomens nu de hardste economische klappen. Tegelijkertijd betalen sociale huurders nog steeds voor de vorige crisis. Toen werden met veel publiek geld de banken gered maar kregen sociale huurders een extra belasting opgelegd om de rekening te betalen. Die huurders maken zich nu zorgen: gaan wij ook deze crisis weer betalen?

En dan is dit surreëel. Want waar praten we vandaag over? Niet over hoe we huurders door deze crisis kunnen helpen. Niet over hoe we de huren weer betaalbaar krijgen. Niet over hoe we de bouw nog verder kunnen aanjagen. Nee, vandaag praten we over een reparatie van de verhuurderheffing. Die heffing zorgde ervoor dat er de helft minder huurwoningen werden gebouwd. Die heffing zorgde ervoor dat er veel achterstallig onderhoud is in huurwoningen. Die heffing zorgde ervoor dat de huren stegen. Vandaag spreken we over een reparatie van de verhuurderheffing omdat het kabinet zich zorgen maakt dat het anders niet genoeg belasting kan ophalen bij sociale huurders. Die verhuurderheffing moeten we niet repareren maar afschaffen.

Inzet van de SP, PvdA en GroenLinks is vandaag het bevrozen van alle huren. 0% is genoeg. In de Eerste Kamer is al een motie van SP-senator Tiny Kox aangenomen om dit te doen. Hoe gaat de Minister deze motie uitvoeren? Het morele appel van de Minister werkt niet. 90% van de verhuurders voeren nog steeds huurverhogingen door. Tegelijkertijd vindt 83% het asociaal om de huren in coronacrisistijd te verhogen. De simpele vraag is: waar wacht de Minister nog op?

Dan kwam vorige week het nieuws dat de Minister de regeling om betaalbare huurwoningen te bouwen op 1 juli wil sluiten, terwijl er nog zo'n schrijnend tekort is aan betaalbare woningen, terwijl de les uit de vorige crisis was dat wij als overheid juist in crisistijd moeten zorgen dat de bouw niet stilvalt. De linkse partijen doen vandaag het voorstel om 5 miljard te investeren in de bouw van betaalbare woningen. Is de Minister bereid de regeling na 1 juli open te houden?

De vraag aan de coalitie is de volgende. Er is geen Kamermeerderheid meer voor de verhuurderheffing, hoe je het ook wendt of keert. Is de coalitie dan ten minste bereid tot de verkiezingen geen verhuurderheffing meer te innen?

Nederland is een diepsocialistisch land, zei premier Mark Rutte. Maar de vraag is: voor wie? De belastingontwijkende verhuurder Booking.com kan rekenen op steun van het kabinet. Huurders krijgen tegelijkertijd een kille huurverhoging en een stop op de regeling om betaalbaar te bouwen. Booking.com ontweek de afgelopen jaren voor 2,2 miljard aan belastingen, met steun van het kabinet. Voor datzelfde bedrag hadden corporaties circa 97.000 betaalbare huurwoningen kunnen bouwen. Dat was een politieke keuze van het kabinet. De vraag is: welke keuzes maken we vandaag? Wat ons betreft is dat duidelijk. Wij gaan er niet bij staan kijken. Wij vinden dat huurders niet opnieuw deze crisis mogen betalen. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel. Voorzitter. We spreken hier met elkaar veelvuldig over wonen. Daarbij komen vaak dezelfde onderwerpen langs. We gebruiken dan ook elke mogelijkheid om ons eigen standpunt weer naar voren te brengen. Dat is altijd heel belangrijk. Wel nieuw was het nieuws van afgelopen week over een aantal maatregelen. Ik was vooral verheugd over de maatregel om ook excessieve huurstijgingen tegen te gaan op de vrije huurmarkt. Daar heb ik een hele tijd geleden voor gepleit. Ik was heel blij om te zien dat dit er nu echt gaat komen. Dat wilde ik toch even memoreren.

Voor de rest hebben we het hier inderdaad over een vrij technisch wetsvoorstel. Daar hebben we dan ook secuur en wetstechnisch naar gekeken, want wetgeving moet zuiver zijn en gelijke gevallen gelijk behandelen. De Hoge Raad heeft dan ook de uitspraak gedaan dat het onderscheid in deze verhuurderheffing bij meerdere eigenaren onrechtvaardig is. Het is terecht dat het kabinet de wet nu aanpast. De heffing wordt naar rato verdeeld onder de eigenaren. D66 kan die afweging tussen de verschillende opties die hebben voorgelegd, goed volgen. Het alternatief van verhaalrecht van mede-eigenaren voldoet niet aan de bezwaren van de Hoge Raad, terwijl het alternatief van het clusteren van verschillende eigenaren de regelgeving nog complexer maakt. Toch heeft ook mijn fractie nog enkele vragen over de uitvoering. In juli 2018 constateerde de Hoge Raad al dat de wet op onderdelen een onrechtvaardig onderscheid maakte. Waarom is in 2018 niet direct tot reparatie van de wet overgegaan? Lagen de drie verschillende oplossingsrichtingen er toen nog niet, of was er een andere reden voor? Ik wil graag een reactie van de Minister.

Voorzitter. Eind 2019 bleek namelijk dat door bezwaarschriften tegen een niet-gerepareerde heffing in dat jaar de opbrengsten mogelijk fors lager uitvallen. Hierdoor is de heffing nu met terugwerkende kracht aangepast. Dat is een zwaar middel, waarmee we zeer voorzichtig moeten omgaan. De Raad van State oordeelt dat het onwaarschijnlijk is dat alle belastingplichtigen in 2020 een bezwaarschrift zullen indienen waarbij het niet zeker is dat zij in het gelijk worden gesteld. Kan de Minister, kijkende naar deze uitspraak, nog een keer uitleggen waarom een reparatie met terugwerkende kracht dan toch van belang is? Wanneer is het duidelijk welke gevolgen de bezwaarschriften uit 2019 hebben voor de verhuurderheffing uit dat jaar?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie voor u van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Zou mevrouw Van Eijs van D66 kunnen aangeven wat ze ervan vindt dat de enige regeling die het kabinet op dit moment heeft om de woningbouw te stimuleren per 1 juli wordt stopgezet?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik was aan de ene kant heel blij om te zien dat woningcorporaties zo enthousiast gebruikmaakten van die regeling. Ze hebben uiteindelijk voor maar liefst 1,7 miljard ingeschreven op deze regeling. Dat is fors meer dan we hadden gedacht. We dachten dat de woningcorporaties een eind vooruit zouden komen met 1 miljard. Ik ben eigenlijk heel nieuwsgierig naar waarom dit zo veel hoger is uitgevallen. Dit kan natuurlijk over de komende vijf jaar worden gebruikt om mee te bouwen. Het betekent dus niet dat al die woningen er volgend jaar al staan. Het gaat over de komende jaren. Ik ben heel nieuwsgierig naar waarom er zo enthousiast gebruik van gemaakt is. Is dat omdat woningcorporaties toch al gingen bouwen en dit een leuk extraatje vinden? Of is het omdat heel veel projecten blijkbaar net kunnen doorgaan als we net een beetje heffingskorting geven? Dat zijn vragen die bij mij opkomen als ik zie dat er zo enorm enthousiast gebruik van wordt gemaakt.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Mevrouw Van Eijs is nieuwsgierig naar hoe dat komt. Mijn analyse is dat woningbouwcorporaties heel graag woningen willen bouwen, maar dat dit hun de afgelopen jaren schier onmogelijk gemaakt is door de verhuurderheffing. Nu er een beetje ruimte ontstond, hebben ze daar massaal gebruik van gemaakt.

Mijn tweede vraag gaat eigenlijk over een wat breder verhaal. Je merkt dat heel veel partijen, ook het kabinet, zeggen dat wij ons uit de crisis moeten investeren. Ik zie u knikken. Ik vind het positief dat D66 er ook zo in staat. Tegelijkertijd zeggen we ook allemaal dat we een wooncrisis hebben. We verschillen soms van mening over aan wie dat dan ligt, maar iedereen zegt, de heer Koerhuis voorop, en u volgens mij ook, dat we veel meer woningen moeten bouwen. Als we dan zeggen dat we meer moeten investeren én meer woningen moeten bouwen, is het dan niet heel erg gek dat zo'n succesvolle regeling door het kabinet gewoon keihard stop wordt gezet? Waarom zeggen we in plaats daarvan niet: laten we er gebruik van maken en dan kunnen we in de tussentijd ook nog kijken of we iets slimmere of betere kunnen bedenken om nog meer woningen te bouwen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dit draait precies om de vraag die ik net opwierp. Volgens mij heeft u een voorstel met meerdere miljarden. De vraag is: als je die in de markt

pompt, betekent dat dan ook echt dat er over één of twee jaar daadwerkelijk... Er komen nu al 80.000 extra woningen. Dat heeft Aedes zelf aangekondigd. Maar dat betekent niet simpelweg dat er volgend jaar nog 80.000 extra woningen worden gebouwd. De Nederlandse bouwindustrie, de vakmensen die hieraan werken, kan op dit moment niet veel meer bouwen dan 71.000 woningen. Dan kan je wel zeggen «ik gooi er nog 20 miljard bovenop», maar dat betekent niet twintig keer zoveel woningen. Ik zou heel goed willen kijken. Ik ben het met u eens dat we moeten kijken hoe we de bouw aan de gang kunnen houden, maar is dit de slimste manier? Als dit of een deel van het geld daar inderdaad voor zou zorgen, dan zou ik het interessant vinden om daarnaar te kijken. Met deze regeling wordt waarschijnlijk 1,7 miljard aan woningcorporaties toegewezen om woningen mee te gaan bouwen. Daar kunnen we in ieder geval maximaal de komende vijf jaar een stuk mee vooruit, maar ik zou willen kijken of er nog meer is dat we kunnen doen. U doet zelf ook andere voorstellen. Ik heb ze nog niet allemaal even uitgebreid kunnen bestuderen. Ik zou vooral willen kijken naar datgene wat het tegenhoudt, want vorig jaar hebben we ook gezien dat woningcorporaties geld hadden klaarliggen om meer woningen mee te bouwen dan ze daadwerkelijk hebben kunnen bouwen. Daarbij gaven ze zelf ook aan dat het geld bleef liggen omdat er andere belemmerende factoren waren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Voordat de ellendige coronacrisis haar intrede deed, hebben we het hier al vaak gehad over de woningnood die in Nederland heerst. Mensen moeten jarenlang wachten voordat ze een betaalbare huurwoning hebben, de huren stegen ontzettend, mensen wonen nog bij hun ouders en starters komen er niet meer tussen. Die problemen zijn niet kleiner geworden door het coronavirus. Die zijn hetzelfde gebleven en worden misschien wel groter. Ik zie Minister na Minister en Staatssecretaris na Staatssecretaris met noodpakketten voor sectoren komen, of het nu gaat om de sierteelt, de culturele sector, de ondernemers of de aardappelsector. Iedereen komt met voorstellen – de bedragen buitelen over elkaar heen – om die sectoren te hulp te schieten. De PvdA-fractie steunt dat ook, want het is crisis. Maar ik heb geen voorstellen gezien voor de wooncrisis, terwijl we van de vorige crisis, de financiële crisis, konden leren dat, als je er niet staat op dat moment, bouwvakkers werkloos dreigen te worden en we de woningnood op de lange termijn nóg groter maken. Er moet dus wat gebeuren. Ik vraag van het kabinet een noodpakket om de woningbouw op gang te brengen en te voorkomen dat mensen werkloos worden in deze sector, die we straks weer zo hard nodig hebben.

Ik vraag ook van het kabinet een noodpakket voor huurders die de huur amper kunnen opbrengen. Dat was al zo, maar nu zzp'ers hun inkomen verliezen en steeds meer mensen straks werkloos zullen worden, is dat een steeds groter probleem geworden. De Eerste Kamer vindt dat ook. We hebben het hier nu over de verhuurderheffing, maar je zult maar afhankelijk zijn van het lid Van Haga om dat erdoor te krijgen hier in de Tweede Kamer. En dan heb je nog geen meerderheid in de Eerste Kamer. Wij als linkse partij zijn graag bereid om het kabinet te steunen om wat aan die woningbouw te doen. We kunnen ook echt over bedragen praten. We hebben 5 miljard voorgesteld, maar het kan ook 2 miljard zijn, tijdelijk of structureel. Het kan ook alleen voor deze kabinetsperiode. Het is voor mij allemaal bespreekbaar, maar er moet wel wat gebeuren.

De Minister stuurde ons vorige week een briefje waarin staat «ik had een regeling», maar daar was al veel kritiek op omdat men zich afvroeg of dat

wel genoeg is en of dat wel gaat helpen. Die is bedoeld voor de komende tien jaar, maar die is in vier maanden tijd al voor 70% overtekend. Dat is gewoon veel te weinig. Daar is voor gewaarschuwd. Dat is niet erg. Die discussie hoeven we niet over te doen, maar houd die dan in ieder geval open en trek die naar voren. Verleng die wat mij betreft met 30 jaar en haal die nog 20 jaar naar voren. Dat zijn allemaal technische dingen, zodat je in de begrotingsregels nog redelijk uitkomt en de VVD het misschien ook nog mee kan maken. Ik vraag de Minister om er wat aan te doen, want het is echt een enorm probleem dat huurders de huur niet kunnen betalen en dat er te weinig betaalbare woningen zijn. Dat geldt niet alleen maar voor sociale huurwoningen, maar ook voor woningen van € 700, € 800 of € 900 per maand. Dat zeg ik ook tegen mevrouw Van Eijs. Dat gaat niet uit de markt komen, en zeker niet uit deze markt. Dat geldt ook voor koopwoningen. Zelfs voor koopwoningen wordt er pas gebouwd als er voor 70% ingeschreven wordt. Daar worden nu ook terugtrekkende bewegingen gemaakt. Dat gaat ook vertragen, zo zeg ik in de richting van de VVD. Ook daar zul je wat moeten doen. Maar er ligt niks en dat vind ik onvoldoende. Ik vraag het kabinet hier echt mee te komen, terug te komen van het besluit om de regeling voor sociale huurwoningen stop te zetten, in te grijpen in de huren en investeringsbudgetten vrij te maken om de bouw weer op gang te brengen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb even de stopwatch aangezet.

**De voorzitter:**

Wij ook.

(Hilariteit)

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Heel goed. Dan houden we elkaar scherp. Haha.

«Wee degenen die zich huis na huis toe-eigenen, die akker na akker samenvoegen, tot er voor niemand meer ruimte is en zij alleen het land bewonen.» Deze Bijbelse wijsheid schoot afgelopen week door mijn hoofd na een gesprek met een aantal bestuurders van woningbouwcorporaties. Wat zij mij vertelden, kwam eigenlijk hierop neer: het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is niet te doen. Binnen de huidige markt met de huidige grondprijzen en belastingdruk zou voor een eenpersoonswoning van pak «m beet 35 m<sup>2</sup> een huur van € 600 of € 700 moeten worden betaald om enigszins uit de kosten van de bouw te komen. Dat is toch bizar?

Dat heeft natuurlijk niet enkel met de verhuurderheffing te maken, maar toch kan ik er niet bij dat corporaties de eerste drie maanden huur kwijt zijn aan heffingen. En ja, er zijn kortingen gekomen op de heffing, bijvoorbeeld voor verduurzaming of nieuwbouw, maar als je leest dat een korting voor nieuwbouw – 1 miljard voor de komende tien jaar – nog geen acht maanden na de aankondiging al fors is overtekend, dan vraag je je toch af wat er wel niet gebouwd zou kunnen worden zonder de verhuurderheffing.

Voorzitter. Ik begin met een vraag over die overtekening. Er ligt blijkbaar een enorm potentieel bij woningbouwcorporaties om anticyclisch te bouwen. Dat hebben we nu ontzettend hard nodig. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat het potentieel nu en in de toekomst echt benut kan worden? En hoe staat het breder ten aanzien van woningbouwcorporaties

met de uitwerking van de motie-Ronnes, mede door mij ondertekend, over het kunnen oppakken van maatschappelijke opgaven door woningbouwcorporaties in relatie tot de lastendruk die daar nu ligt?

**De voorzitter:**

Ik heb een paar interrupties voor u. Even kijken. Ik zag de hand van mevrouw Beckerman en ik zag de heer Koerhuis. Volgens mij was de heer Koerhuis als eerste.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor de ChristenUnie spreken over hoge grondprijzen. Wij weten allemaal wat daar de oorzaak van is, namelijk dat bepaalde provincies – ik noemde ze net al – vooral binnenstedelijke grond willen uitgeven. Het voorstel dat de VVD altijd doet is: laten we nou meer buitenstedelijke grond uitgeven. Dan kunnen we meer grond uitgeven en de grond is daar goedkoper. Hoor ik nu een opening van de ChristenUnie dat we daar toch naar gaan kijken? Dan hebben we het over locaties als Rijnenburg. Het CDA brengt dat ook vaak naar voren. Hoor ik nu toch een opening? Want daar is de grond toch vaak goedkoper dan op het laatste stukje binnenstedelijke grond.

En ik hoor de ChristenUnie over bouwkosten voor corporaties. Een grote factor in bouwkosten zijn gemeentelijke verduurzamingseisen. Hoor ik ook een opening om daar eens naar te kijken om de bouwkosten te verlagen?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik kan heel kort zijn: twee keer nee. De heer Koerhuis hoort geen opening, niet als het gaat om buitenstedelijk bouwen en ook niet als het gaat om de verduurzamingseisen, die ontzettend toekomstgericht zijn.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis aanvullend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan begrijp ik niet dat de ChristenUnie aan de ene kant klaagt over hoge grondprijzen maar aan de andere kant niet wil kijken naar goedkope grond. Dan begrijp ik niet het punt dat gemaakt wil worden. Aan de ene kant klagen over hoge bouwkosten maar niet willen kijken waardoor ze veroorzaakt worden; ik begrijp het niet meer.

**De voorzitter:**

Daar wil mevrouw Dik-Faber wellicht nog iets op zeggen.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Jazeker, voorzitter. Kennelijk zijn voor de VVD-fractie landbouwgrond, de natuur en de maatschappelijke kwaliteit rondom stedelijk gebied waardeloos. Kennelijk heeft dat voor de VVD-fractie geen waarde omdat dat niet in financiële zin in de boeken staat. Daar wordt hier wel even heel makkelijk overheen gestapt. Mijn fractie vindt dat de nabijheid van natuur, van landschap, van boerenland ook economische waarde heeft. Dat is belangrijk voor het vestigingsklimaat. Mijn fractie vindt dat de uitleg van bouwen in het groen – laten we het zo maar even noemen – heel makkelijk klinkt, maar daar moeten wegen worden aangelegd, de vuilnisophalddienst moet erlangs... Het is allemaal niet zo eenvoudig als de heer Koerhuis hier laat doorschemeren. Als wij kiezen voor kwaliteit van wonen, voor behoud van het landschap, de natuur en het boerenland, voor toekomstgericht bouwen met verduurzaming zodat mensen ook een comfortabel huis hebben, laten we dat dan zo veel mogelijk binnenstedelijk doen met de duurzaamheidseisen, die gewoon heel erg hard nodig zijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan was er nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik werd erg gelukkig van het betoog van mevrouw Dik-Faber, zoals ik de heer Koerhuis heel ongelukkig zie worden van het betoog van mevrouw Dik-Faber. Dat maakt mij dan weer wat gelukkiger, maar ik zie de pijn van mevrouw Dik-Faber ook. Zij zegt dat het wel heel pijnlijk is: wij hebben een regeling om meer betaalbare huurwoningen te bouwen en nou zit ik in een kabinet – ik niet, de partij van mevrouw Dik-Faber wel – dat die regeling per 1 juli stopt, juist op een moment dat doorbouwen zo hard nodig is. De vraag aan mevrouw Dik-Faber zou zijn: zou u bereid zijn, want er is geen meerderheid meer voor de verhuurderheffing, om met de oppositie te zoeken naar mogelijkheden om die regeling ook na 1 juli open te houden, omdat we die betaalbare huurwoningen nu zo ongelofelijk hard nodig hebben?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Als ik kijk naar de huidige situatie in ons land, denk ik dat het heel hard nodig is dat we zowel anticyclisch bouwen als iets doen aan de woningnood. Die twee punten komen samen in deze regeling. Met de regeling die er nu ligt, kunnen woningcorporaties helpen om anticyclisch te bouwen. Ook zorgen we zo voor meer sociale woningen in een tijd dat er veel behoefte aan is. Dus ik zie dat één en één drie is. Ik zie ook de belangstelling voor deze regeling. Ik zou graag willen dat we hier ook oog voor hebben. Daarom heb ik de Minister om een reactie gevraagd op dit punt, omdat ik denk dat hier echt wel kansen liggen. Ik wil niet dat we dezelfde fout maken als in de vorige crisis, dat de bouw stil kwam te liggen. Dat is een uitgebreid antwoord en ik hoop dat dat mevrouw Beckerman een beetje gelukkig maakt.

**De voorzitter:**

Ik vraag het me af, want ze zit alweer bij de microfoon.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, voorzitter, ik zie toch een deur die op een kier staat. Ik zie dat mevrouw Dik-Faber er echt wel veel moeite mee heeft dat de enige regeling om betaalbare sociale huur te bouwen, gaat stoppen. Dat is heel pijnlijk, want ook nu is dat tekort nog niet opgelost en wordt het allemaal maar groter. Dus ik zie dat die deur op een kier staat, maar ik vind het toch ook wel makkelijk. Ik weet nog niet heel veel van politiek, maar ik weet wel een aantal dingen. Een ding dat ik weet is: als mensen zeggen dat je «voorstel sympathiek is», dan is dat de doodsteek voor je voorstel. «Laten we het onderzoeken» of «ik vraag het aan de Minister» is ook nog niet een heel duidelijk antwoord. Dus ik probeer het opnieuw. Wat zou dan voor mevrouw Dik-Faber een mogelijkheid zijn? Want de oppositie is echt bereid om mee te denken. We hebben zelf het voorstel gedaan om 5 miljard te investeren. Wat zou volgens mevrouw Dik-Faber zelf dan een realistische optie zijn?

**De voorzitter:**

Mevrouw Dik-Faber, maakt u mevrouw Beckerman gelukkig?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dat zullen we gaan zien. Stap voor stap. Ik zie hier echt wel kansen. Tegelijkertijd geldt: er is ingetekend op de regeling, woningcorporaties hebben tijd nodig om die woningen te bouwen, er is wat dat betreft dus nog tijd. Dus laten we gewoon even kijken wat er nodig is en wat verstandig is. Ik wil de Minister ook heel graag de kans geven om hierop te reageren. Ik zeg maar vast: als er gelijk moties worden ingediend,



waarbij de miljarden ons om de oren vliegen, dan zie ik daar op dit moment even geen mogelijkheid voor. Dat geldt zit niet in mijn achterzak. Dus dat gaat «m niet worden.

**De voorzitter:**

Weer een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik kom nog even terug op het interruptiedebatje. Ik hoor de ChristenUnie hier een afweging maken. Maar in die afweging hoor ik niet dat we het woningtekort moeten oplossen. Waar is dat? We moeten de woningprijzen, de bouwkosten omlaag krijgen. Die afweging hoor ik niet. Ik hoor de ChristenUnie allemaal dingen noemen, maar als ik vervolgens vraag om naar goedkopere bouwgrond te kijken en de bouwkosten te verlagen, dan zit dat niet in de afweging. Laten we ervoor zorgen dat de starter een woning kan vinden en dat we die woning gaan bouwen. Dat hoor ik niet terug. Ik hoor de ChristenUnie afwegingen maken, maar ik hoor ook graag die andere kant terug.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Volgens mij is het nog niet zo heel lang geleden dat de VNG ons een onderzoek heeft doen toekomen waaruit bleek dat een zeer aanzienlijk deel – ik zeg niet alles, maar echt een zeer aanzienlijk deel – van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. Dat betekent dat er meer draagvlak is voor voorzieningen in de steden, dat er potentieel is voor het openbaar vervoer en dat het groen rond de stad, de landbouwgrond rond de stad, behouden kan blijven. Misschien niet allemaal, maar wel zo veel mogelijk. Ik moet er eerlijk bij zeggen: dit was een onderzoek van de VNG, waarbij ook rekening werd gehouden met de Vinex-locaties die er waren en met locaties zoals Valkenburg bij Katwijk, waar gebouwd zou worden. Maar wat de VVD voorstaat – we halen alle remmen eraf en we gaan maximaal bouwen in het groen – is gewoon niet de weg die de ChristenUnie voorstaat.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis, aanvullend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De ChristenUnie haalt een onderzoek van de VNG aan, maar het is maar net welke tijdspanne je neemt. De bouw van een huis kost heel veel tijd, in Nederland gemiddeld tussen de vijf en vijftien jaar, soms wel twintig. Net voordat de coronacrisis uitbrak, hadden we een technische briefing in de Kamer. Die liet zien dat we de komende vijftien jaar zo'n 1,5 miljoen huizen moeten bouwen. Daar heeft het VNG-onderzoek niet naar gekeken. En inderdaad, wat de VVD betreft gaan de remmen eraf. We hebben een woningtekort van 300.000. Hoe kan de ChristenUnie nou uitleggen aan de starter dat er wat de ChristenUnie betreft alleen in de steden gebouwd gaat worden? Ook buiten de steden hebben we woningen nodig. Juist buiten de steden kunnen we aantallen maken en kunnen we snelheid maken. Is de ChristenUnie daar echt niet toe te bewegen?

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

De VVD wil heel graag de remmen eraf om woningbouw mogelijk te maken. Dan hoop ik dat de VVD-fractie onze inzet voluit gaat steunen bij het afschaffen van de marktverkenning. Want als we dat doen, zijn de woningcorporaties voluit in staat om die zo hoognodige middenhuur te bouwen voor al die mensen die daar behoefte aan hebben.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat mevrouw Dik-Faber doorgaat met haar inbreng.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Voorzitter, mijn timer loopt even niet meer, maar die van u hopelijk wel. Ik wil kort ingaan op de wet die voorligt, een wijziging van de verhuurderheffing om een technisch mankement, wel met potentieel grote financiële gevolgen, te verhelpen. Dit gaat terug tot een uitspraak van de Hoge Raad in 2018. Het wetsvoorstel geldt ook met terugwerkende kracht. Ik had hier een aantal vragen over, maar ik vind dat de heer Slootweg het goed heeft verwoord, dus ik sluit me gewoon aan bij de vragen die hij gesteld heeft. Voorzitter. Ik begon niet voor niets met een tekst over het opkopen van huizen en grond tot er voor niemand meer wat over is. Dat is namelijk helaas wat we beleggers zien doen in sommige delen van steden. Ik ben dan ook blij dat het kabinet afgelopen vrijdag, in navolging van de door vrijwel de hele Kamer gesteunde motie-Dik-Faber, heeft aangekondigd een zelfbewoningsplicht, of, zo u wilt, een opkoopbescherming voor gemeenten mogelijk te maken. Mijn vraag aan de Minister is: wanneer is dit geregeld? Kunnen gemeenten er al op anticiperen?

Maar er zijn meer mooie maatregelen aangekondigd, zoals transparantie over de huurprijs: weten waarom je verhuurder vraagt wat hij vraagt. Laat de Minister dit ook gelden voor de verhuur van onzelfstandige wooneenheden, veelal aan studenten? Elk jaar nemen immers de berichten over woekerhuren daar toe.

Voorzitter. Het is ook goed dat paal en perk wordt gesteld aan stijgende huren in de vrije sector, door een maximering van de huurverhoging. Het moet niet een natuurverschijnsel zijn dat je huur boven de inflatie stijgt. Is de Minister dat met me eens? Ik ben overigens ook heel benieuwd hoe het staat met de uitwerking van mijn motie over een beroep op uitstel van de voorgenomen huurverhoging in deze tijd van corona. Graag een reactie. Over de vierde maatregel uit de brief, de oprekkings van de tijdelijkheid van huurcontracten, heb ik nog wel echt zorgen. Het is een tijd met veel onzekerheid over werk en inkomen. Wil de Minister ook met huurdersorganisaties kijken hoe hiermee in timing en uitvoering rekening kan worden gehouden?

Ik ben hoopvol als ik lees dat het kabinet nog voor de zomer wil kijken naar de marktverkenning en de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Dit is een brede wens vanuit de Kamer, waar moties over zijn aangenomen. Juist de afschaffing van die marktverkenning zou woningcorporaties kunnen helpen om in deze tijd te bouwen. Wanneer komt de Minister met de uitwerking hiervan? We willen namelijk juist in deze tijd graag iets doen voor starters op de woningmarkt.

Voorzitter, één zin nog. Er is een convenant over geen huisuitzettingen, zeker niet in deze tijd. Mijn collega Joël Voordewind is op werkbezoek geweest bij het Leger des Heils in Amsterdam. Het Leger des Heils signaleert dat er wél huisuitzettingen zijn, ook in deze tijd. Het gebeurt echt nog. Mijn fractie vindt dat dit niet kan.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Er zijn verder geen interrupties. Nee, die waren er niet meer. Dan schors ik tot 15.50 uur en dan hervatten we in ieder geval dit wetgevingsoverleg.

De vergadering wordt van 15.29 uur tot 15.53 uur geschorst.

**De voorzitter:**

De eerste termijn hebben we gehad. De Minister zal overgaan tot de beantwoording in de eerste termijn. Ik heb net even overleg gehad. De Minister zal gaan beantwoorden in vijf blokjes: algemeen, doorbouwen,

betaalbaarheid, verhuurderheffing en reparatie van de wet. Het kan zijn dat de volgorde net iets anders is, maar per blokje zal gemeld worden wanneer we aan het einde van een blokje zijn. Ik stel voor om aan het einde van een blokje de interrupties te doen. Dan houden we het mooi overzichtelijk. Mij blijkt dat dit akkoord is. We doen twee interrupties in tweeën. Ik geef het woord aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Veel dank, voorzitter. De aanleiding van deze bijeenkomst is natuurlijk het wetsvoorstel over de reparatie van de mede-eigendomsbepaling in de verhuurderheffing, maar zoals de woordvoerders zelf ook al zeiden, speelt er nogal wat op de woningmarkt. Uiteraard hebben zij het overleg aangegrepen om ook andere onderwerpen aan de orde te stellen. Het is ook goed om daarover van gedachten te wisselen.

Misschien mag ik het bij wijze van inleiding zeggen dat ik het met iedereen eens ben die gezegd heeft hoe belangrijk het is om juist nu, in deze tijd van de coronacrisis en het vooruitzicht dat we daarbij hebben, door te blijven bouwen. Vorige week vrijdag was het geloof ik dat drie partijen, namelijk GroenLinks, PvdA en SP, daar voorstellen voor hebben gedaan. Dat vind ik hartstikke goed. Dit betekent alleen maar dat we eigenlijk allemaal dezelfde analyse hebben, namelijk dat we moeten leren van de vorige crisis en de vorige economische recessie die we hebben doorgemaakt. We moeten leren van het feit dat de woningbouw toen is stilgevallen. Dat heeft desastreuze effecten gehad voor bedrijven, voor werknemers in die bedrijven en voor het aanbod daarna. De oververhitte woningmarkt waar we de afgelopen tijd mee te maken hebben gehad, is ook veroorzaakt door hoe er tijdens de crisis mee is omgegaan. Het heeft grote prioriteit om daarmee aan het werk te gaan. Ik ben dus heel blij met iedereen die daarvoor met ideeën komt. Ik ga daar straks natuurlijk wat dieper op in.

Ik wil ook graag een groot compliment geven aan de sector. Dan bedoel ik alle partijen die nodig zijn voor de woningbouw. Als er nou één sector is die aan het begin van de crisis, aan het begin van de uitbraak van het coronavirus, heeft laten zien dat zij door konden en die meteen maatregelen heeft genomen, dan is het wel deze sector. We hebben toen de verklaring Samen doorbouwen opgesteld. Alle partijen die betrokken zijn bij de woningbouw, hebben dat ondertekend. We hebben in de praktijk gezien, op de bouwplaatsen, dat er wordt doorgebouwd. Dat is natuurlijk een beetje het verschil – dat is ook volkomen verklaarbaar – met de horeca, waarvoor om 17.30 uur werd aangekondigd dat die om 18.00 moest sluiten. Deze sector hoefde dat niet. Dat kon ook. Dat is niet altijd makkelijk. Er zijn heus wel projecten vertraagd en men heeft zich moeten aanpassen in de manier van werken; ik ben laatst nog in Haarlem op werkbezoek geweest. Maar het kan wel. En nogmaals, dat is een compliment waard.

Tegelijkertijd hebben we natuurlijk ook andere opgaven die te maken hebben met de bouw, zoals de verduurzamingsopgave van de bestaande bouw en het Klimaatakkoord, dat daarachter ligt. Daar hebben we afspraken over gemaakt. Ook daar moeten we ontzettend op letten. Het is heel goed – dat heb ik ook met partijen afgesproken – om steeds in de gaten te houden waar we kunnen versnellen, hoe het loopt met de vergunningverlening, hoe het zit met de aanbestedingen en hoe we kunnen voorkomen dat bouwprojecten worden vertraagd.

Voorzitter. Dit is nog allemaal bij wijze van inleiding. Ik zal de vragen die daarover gaan natuurlijk nog beantwoorden.

Dan kom ik bij de aanvragen voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw. Tel het eens op. We hadden er al eentje die in 2018 werd gesloten. We hebben nu een nieuwe openstelling gehad, die ook wegens succes weer is gesloten. Maar je komt daarmee in totaal, tussen nu en 2025, op 122.000 woningen die kunnen worden gerealiseerd. Dat is wel

een aantal waar corporaties een tijdje mee vooruit kunnen. Dus ja, zij moest dicht, ruim overtekend, maar dat geeft alleen maar aan dat dit als instrument heel goed werkt. Daar ben ik ontzettend blij mee. We hebben ook de woningbouwimpuls van 1 miljard, die een belangrijke bijdrage moet gaan leveren. Die kan ook worden ingezet in maatschappelijk rendabele gebiedsontwikkelingen. Zo kan deze een bijdrage leveren aan het vergroten van een betaalbaar woningaanbod.

Het is dus werk in uitvoering. We zijn nog volop bezig in overleg met de bouwsector over wat we nog meer kunnen doen. We kijken per maatregel en kijken stap voor stap wat je nu en straks moet doen. We weten dat het een laatcyclische sector is, om het zo te zeggen. Dat er nu doorgebouwd moet worden, is geen garantie dat dit ook straks gebeurt. We moeten daar heel goed naar kijken. Het is wel het verschil tussen deze sector en sommige andere sectoren, die helemaal van het ene op het andere moment stilvielen.

Over de betaalbaarheid kom ik straks ook te spreken. Omdat we hier de vorige keer ook over betaalbaarheid spraken en omdat we het ook hebben gehad over hoe we omgaan met huurders die nu in de problemen komen, wil ik toch benadrukken dat we nog steeds uitgaan van maatwerk. We doen een beroep op de verhuurders en de hypotheekverstrekkers om huisuitzettingen te voorkomen en om maatwerk te zoeken. Sommigen van u hadden het over de motie-Kox. Dat was de motie in de Eerste Kamer over dit onderwerp, die is aangenomen. Ik ben me daar zeer van bewust en ik ben ook bezig om een goeie manier te vinden om recht te doen aan datgene wat in deze Kamer is uitgesproken en wat ook in de Kamer aan de overkant is uitgesproken. Maar vooral is het een manier om de huurders, die in de problemen komen, recht te doen. Want dat vind ik, ik denk samen met u, uiteindelijk het allerbelangrijkste.

Voorzitter. Na deze korte inleiding van mijn kant heb ik de onderwerpen inderdaad geclusterd, waarbij het eigenlijke onderwerp van vandaag helemaal aan het slot komt, wat misschien ook wel logisch is, namelijk de reparatiewetgeving. Geen enkele wetgever houdt van reparatiewetgeving, dus ook deze medewetgever niet, zo zeg ik in de richting van...

**De voorzitter:**

Maar was het blokje algemeen daarmee afgesloten?

**Minister Ollongren:**

Ja.

**De voorzitter:**

Want ik heb een aantal interrupties. De eerste was van de heer Smeulders, daarna volgen mevrouw Beckerman en de heer Kops.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik dank de Minister voor haar beantwoording. Wat ik oprecht niet begrijp is dat er een heel succesvolle regeling is, die overtekend wordt, en dat het kabinet dan zegt: wij zetten die per 1 juli stop. Heeft de Minister overwogen om die regeling gewoon weer open te stellen, zodat de corporaties gewoon door kunnen bouwen? Waarom heeft de Minister ervoor gekozen om dat niet te doen?

**Minister Ollongren:**

Het antwoord daarop is natuurlijk heel simpel: dat heeft een financiële reden. Aan de voorkant hebben we gezegd dat we daar 1 miljard voor beschikbaar stellen. We hadden dat in de boeken uitgesmeerd over een aantal jaren, maar we hadden ook gezegd: als het eerder kan, dan kan het eerder, dat is prima. De regeling is een groot succes en is ruim overtekend. Ik noemde net de aantallen. Dat betekent dat je volgens de normale systematiek dan uit financiële prudentie moet zeggen: zij is

overtkend, dus moeten we haar sluiten. Overigens wel met het vooruitzicht van die 80.000 extra woningen dankzij die regeling. Het is dus niet zo dat het bouwen daarmee stopt. Nee, daarmee begint het bouwen. Want voor deze projecten is nu die aanvraag ingediend en die kunnen dankzij die middelen worden gerealiseerd.

Als je dan verder naar de toekomst probeert te kijken en je afvraagt «is het dan voldoende wat we aan betaalbare woningen kunnen realiseren?», dan denk ik: nee, het is nog niet voldoende. Het is wel al mooi een schepje erbovenop. Het is ook hartstikke belangrijk dat het ook echt gebeurt. Daar heb ik natuurlijk ook overleg over met de woningbouwcorporaties en met de gemeenten. Toen we samen vaststelden dat we die 80.000 hadden gehaald, hebben we óók gezegd: dit is vooralsnog wel nog alleen maar papier. Er is nog geen woning waar ook iemand in kan zitten. Dus ook die uitvoeringskant is ongelofelijk belangrijk. Ik ben het dan ook wel met mevrouw Van Eijs eens als zij zegt: het moet ook realiseerbaar zijn. Dat is niet de reden om de regeling te sluiten; dat is een financiële reden. Als je zowel vanuit het perspectief van de financiën als vanuit het perspectief van wat er nog nodig is, dit instrument opnieuw wilt inzetten, dan moet daar ook opnieuw financiële ruimte voor worden gecreëerd.

**De voorzitter:**

De heer Smeulders, aanvullend.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

We staan aan de vooravond van een heel grote financiële crisis. Het motto van de Minister van Financiën is: wij gaan ons uit de crisis investeren. De Minister heeft zelf ook tijdens het vorige Kamerdebat, een maand geleden, aangegeven: wij werken aan een noodpakket rondom woningbouw. De eerste vraag is: waar is dat noodpakket? Dat had ik eigenlijk al lang verwacht. De tweede vraag gaat over het feit dat de Minister nu zelf in het antwoord aangeeft: dit is nog niet voldoende om genoeg betaalbare woningen te bouwen. Is de Minister het dan niet met mij eens dat het toch heel raar is dat er over tig van beleidsterreinen nu noodpakketten komen en er echt miljarden bij Sociale Zaken en honderden miljoenen bij andere portefeuilles in de economie worden gepompt, maar dat bij Wonen een succesvolle regeling wordt stopgezet omdat de Minister blijkbaar bij de Minister van Financiën niet voldoende geld geregeld krijgt? Dat is toch heel raar?

**Minister Ollongren:**

Dat laatste ben ik niet met de heer Smeulders eens. Ik vind dat je je aan afspraken moet houden. Als je de afspraak hebt gemaakt om 1 miljard beschikbaar te stellen in deze regeling, je haar opent en op een gegeven moment constateert dat die overtekend is, dan is er een normale afspraak dat je op het eerstvolgende reguliere moment de regeling sluit. Dat is gewoon een standaardafpraak. Ik ben ontzettend blij dat die regeling zo snel en zo massaal is gebruikt. Daar ben ik echt ontzettend blij om. Ook ben ik blij dat die woningcorporaties zeggen: wij kunnen dat tussen nu en 2025 ook opleveren. Dat zal nog een enorme inspanning vergen, ook in de zin van de gemeenten en bedrijven die dit moeten doen. We gaan straks nog praten over de motie-Ronnes en allerlei zaken die uitgezocht worden in het kader van de verhuurderheffing. Maar over één ding zijn we het echt wel eens: voor de komende jaren hebben de woningbouwcorporaties investeringsruimte. Voor de komende jaren kunnen zij bouwen. Voor de komende jaren kunnen zij bouwen, ook deze 80.000 woningen, omdat ze daar die heffingsvermindering voor hebben gekregen.

Als we door onze oogbellen kijken naar nog wat verder weg, dan kan ik mij heel goed voorstellen dat we zeggen dat we er nog niet zijn. De heer Koerhuis zei het ook: het kost tijd om woningen neer te zetten. We moeten eigenlijk op alles letten: de korte, de middellange en de lange termijn. Met

die lange termijn kom ik bij het punt van de heer Smeulders over het noodpakket. Hoe je het noemt maakt mij niet uit, maar waar het mij om gaat is dat we de woningbouw op gang houden in een tijd waarin het economisch moeilijk gaat worden. De woningbouw moet een drijver onder onze economie worden. We mogen niet krijgen wat we de vorige recessie hebben gezien: een stilvallende woningbouw. Dan vallen bedrijven om, dan stromen werknemers uit, hebben zij geen baan meer en moeten zij ander werk gaan zoeken. Dat zou echt een hele slechte ontwikkeling zijn. Maar nogmaals, het is een laatcyclische sector. Het speelt niet per direct, maar is wel iets waar we op moeten anticiperen. Ik hoop met voorstellen te komen, stap voor stap. Je moet ook kijken wat er nu kan. Wat kunnen we als overheid misschien extra doen? Wat moeten we klaarzetten voor het moment waarop die economische crisis ook in deze sector kan toeslaan?

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Heel veel huurders komen nu in de problemen door de huurverhoging die ze ook in de coronacrisis krijgen. Al 10.000 mensen ondersteunen de actie «Stop de huurverhoging – 0% is genoeg». 83% van de luisteraars van Stand.nl zegt: het is asociaal om de huren in coronacrisistijd te verhogen. Maar belangrijker nog: de Eerste Kamer heeft een motie aangenomen van SP-senator Kox om alle huren in de vrije sector en de sociale sector te bevriezen. Die Eerste Kamer is het zat om te wachten op de antwoorden. Daarom heeft de voltallige commissie vorige week uitgesproken dat zij binnen een week een reactie van de Minister wil. Dat is vandaag. Vandaag is die deadline van de Eerste Kamer. Ik zou heel graag van de Minister willen weten hoe zij de motie-Kox gaat uitvoeren.

**Minister Ollongren:**

Ik ben mij daar zeer van bewust. Ik heb al gezegd dat we ook hier een debat hebben gevoerd waarbij moties zijn ingediend, waarvan sommige zijn aangenomen en sommige verworpen. Nadien heb ik over hetzelfde wetsvoorstel in de Eerste Kamer gesproken. Daarbij is de motie-Kox ingediend, die ook is aangenomen. In beide Kamers heb ik hetzelfde gezegd; dat zou u ook van mij verwachten. Het kabinet spreekt met één mond én zegt als het goed is in beide Kamers hetzelfde. Mijn verhaal is dat ik heel graag huurders die in de problemen komen, wil kunnen helpen. Daarom heb ik ook afspraken met verhuurders gemaakt. Daarom is er de grootst mogelijke terughoudendheid met huisuitzettingen. Daarom ook die wet met de mogelijkheid van het verlengen van tijdelijke contracten. Als er een algehele huurbevriezing komt, dan ontnemen ik de verhuurders de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Dat is de worsteling waar ik mee zit. Natuurlijk zie ik wat de motie-Kox vraagt. Ik zal beide Kamers op de kortst mogelijke termijn informeren over de manier waarop ik er precies mee zal omgaan. Ik kan een aantal dingen doen om in ieder geval tegemoet te komen aan de achterliggende gedachten die bij de indieners van de motie-Kox leven.

**De voorzitter:**

Aanvullend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Vandaag verstrijkt die deadline. Het is niet een deel van de Kamer, het is niet de kleinst mogelijke meerderheid van de Kamer, nee, het is de voltallige commissie van de Eerste Kamer die heeft gezegd: wij willen binnen een week weten hoe de Minister de motie uitvoert. De Minister zegt: dat weet ik nog niet. Pijnlijker is dat de Minister zegt: als we die

huren bevroren, bijvoorbeeld in de sociale sector, dan ontnem ik corporaties de mogelijkheid om maatwerk toe te passen. Dat is niet waar. Dat is nou juist het onderwerp van het debat van vandaag: die vermale-dijde verhuurderheffing. De Minister kan ingrijpen. Zij kan ervoor zorgen dat zowel maatwerk kan worden toegepast, als de huren worden bevroren. Vandaag verstrijkt die deadline. Komt er nog vandaag meer informatie? Ik zou het pijnlijk vinden als dat na het debat komt. Gaat de Minister die deadline halen en de motie uitvoeren?

**Minister Ollongren:**

Ik heb in reactie op de vraag van de indiener in de Eerste Kamer gezegd dat, als de motie zou worden aangenomen, ik dat gesprek zou gaan voeren met alle partijen die hiervoor nodig zijn. Want je legt het eigenlijk neer bij de verhuurders. Dus dat gesprek heb ik natuurlijk gevoerd. Ik ben ook op zoek om daar stappen in te zetten om in ieder geval aan een deel van de motie en de intentie daarvan te kunnen voldoen. Ik ben daar ook een heel eind in gevorderd. Mevrouw Beckerman mag natuurlijk haar partijgenoot in de Eerste Kamer steunen, maar ik ben me heel erg bewust van het feit dat de Eerste Kamer daarom heeft gevraagd. Dus als ik zeg dat de reactie op die motie snel komt, dan komt die ook snel.

**De heer Kops (PVV):**

Ik zou graag even willen doorgaan op die door de Eerste Kamer aangenomen motie die oproept tot een huurstop, het bevroren van de huren. Het is heel goed gebruik dat aangenomen moties gewoon worden uitgevoerd. Ik heb de Minister heel goed gehoord. Zij zegt namelijk over die uitvoering: ik wil daarbij ook recht doen aan wat daar in de Tweede Kamer over is gezegd. Wij weten allemaal – dat hebben wij hier ook heel vaak besproken – dat wij heel veel moties hebben ingediend over het bevroren en verlagen van de huren. Die zijn helaas allemaal verworpen in dit huis. Als de Minister dat zegt, betekent dat dan dat zij de motie die is aangenomen in de Eerste Kamer, niet gaat uitvoeren of niet geheel gaat uitvoeren om zagezegd recht te doen aan wat er in de Tweede Kamer is gezegd? Dat zou namelijk heel raar zijn, want aangenomen is aangenomen. Dat moet gewoon uitgevoerd worden. Dus wat bedoelt de Minister als ze zegt: ik wil bij de uitvoering ook recht doen aan wat daar in de Tweede Kamer over is gezegd?

**Minister Ollongren:**

Normaal gesproken probeer je, als het enigszins kan, moties natuurlijk uit te voeren en zo veel mogelijk recht te doen aan datgene wat in de motie staat, binnen de grenzen van het haalbare. Deze motie is niet hiér aangenomen, maar in de Eerste Kamer. Dat is ongebruikelijk, maar dat geeft niks, want dat is het goed recht van de Eerste Kamer. Waar ik op wees, was dat ik daar zowel hier als in de Eerste Kamer hetzelfde over heb gezegd. Vervolgens is de motie aangenomen. Toen heb ik gezegd: dan ga ik met partijen in overleg en nadenken over wat ik dan wel zou kunnen doen, nogmaals, binnen de grenzen van het haalbare. Daar zal ik de Kamer over informeren, en als ik de Eerste Kamer informeer, zal ik ook de Tweede Kamer informeren.

**De voorzitter:**

Aanvullend de heer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

Ja sorry, maar ik vind dat echt veel te vaag. Er is gewoon een motie aangenomen door het parlement. Dat zijn ook wij hier. Dat is men ook in de Eerste Kamer. Het hoogste orgaan heeft besloten bij motie dat de huren moeten worden bevroren. Dan is het de opdracht aan de Minister om dat gewoon uit te voeren. Dat hoeft helemaal niet zo moeilijk te zijn,

want net zoals de Minister besluit tot een maximale huurverhoging per 1 juli, kan zij ook besluiten: dat draaien wij terug; wij schrappen die toegestane maximale huurverhoging, dus de huren gaan gewoon niet omhoog. Zo moeilijk is het eigenlijk helemaal niet. Is de Minister ertoe bereid om dat gewoon zo te doen en wel voor 1 juli aanstaande?

**Minister Ollongren:**

Ik heb nu al op drie verschillende manieren gezegd dat de reactie op de motie volgt. Dus de heer Kops moet nog heel even geduld hebben.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat de Minister verdergaat met het blokje... Neem me niet kwalijk. Ik zie plotseling nog mevrouw Dik-Faber en de heer Nijboer. Eerst mevrouw Dik-Faber. De heer Nijboer kijkt dan even en mevrouw Van Eijs zie ik ook. Ik ga eerst naar mevrouw Dik-Faber.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik begrijp heel goed wat de Minister zegt. Wij hebben over dit punt inderdaad ook uitvoerig gediscussieerd in deze Kamer. Bij mijn fractie is er ook ongemak over het generiek verhogen van de huren in deze tijd van corona, omdat zo veel mensen onzekerheid hebben over werk en inkomen. Ik heb daarom een motie ingediend die vraagt dat de Minister in ieder geval een moreel appel doet op de woningbouwcorporaties om de huren niet te verhogen. Op welke momenten en op welke manier heeft de Minister dit morele appel bij de woningbouwcorporaties neergelegd?

**Minister Ollongren:**

Als mevrouw Dik-Faber vraagt wanneer dat precies is gebeurd, moet ik het antwoord even schuldig blijven. Daar kan ik straks in tweede termijn op terugkomen, maar dat is natuurlijk gewoon onderwerp van het gesprek dat ik en mijn departement hebben met de verhuurders en de woningbouwcorporaties. Mevrouw Dik-Faber heeft daar inderdaad een motie over ingediend. Ik denk dat het verstandig is om bij de reactie op de motie-Kox aan te geven hoe ik daarmee omga. Overigens – ik heb dat toen ook al gezegd – heb ik steeds gevraagd om terughoudendheid bij huurverhoging. Dus daar kan mevrouw Dik-Faber gewoon van uitgaan.

**De voorzitter:**

Aanvullend, mevrouw Dik-Faber.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik twijfel niet aan de inzet van de Minister, maar tegelijkertijd vind ik het wel belangrijk om hier toch meer gevoel voor urgentie te horen van de Minister. Ik merk namelijk dat als wij hier met elkaar over spreken, het soms een andere realiteit lijkt dan de realiteit waar de huurders mee geconfronteerd worden. Mijn mailbox stroomt vol met huurverhogingen waarvan we hier met elkaar hebben gezegd: eigenlijk is dat gewoon niet meer acceptabel. Dat zijn toch twee werkelijkheden. Ik vraag van de Minister echt meer urgentiegevoel, meer ambitie en misschien soms een vuist op tafel om ervoor te zorgen dat er recht wordt gedaan aan de positie van huurders. Als wij hier met elkaar uitspreken dat we individuele huurders tegemoet willen komen, waar kunnen die individuele huurders die mij allemaal mailen, dan terecht? Mogen die de Minister bellen? Ik weet dat dat zo niet werkt, maar ergens wringt het in ons systeem en doen we huurders die in een benarde positie zitten, geen recht. Ik wil heel graag dat dat verandert. Graag een reactie.

**Minister Ollongren:**

Dat begrijp ik heel goed. Ik hoop dat ik de vorige keer, en trouwens ook de keren dat de media ernaar gevraagd heeft, meer dan urgentie heb



uitgestraald, want nogmaals – ik heb dat net ook gezegd – ik kom op voor huurders die in de problemen komen. Er zijn heel veel huurders in Nederland. Het zijn er bijna 3 miljoen. Natuurlijk horen wij allemaal mensen, individuele gevallen, gezinnen, die zeggen: ik heb een huurverhoging gekregen en ik kom daardoor in de problemen. Het is best moeilijk om, anders dan de individuele gevallen, een goed beeld te krijgen van de aantallen waar we het nou eigenlijk over hebben. Ik hoor ook huurders die zich wel hebben gemeld bij hun verhuurder en die tot een vergelijk zijn gekomen. Zij hebben gezegd: ik heb tegen mijn verhuurder gezegd dat ik in de problemen ben gekomen door deze crisis en mijn verhuurder heeft mij echt geholpen. Het begint ermee dat verhuurders hun huurders informeren over de mogelijkheden en laten weten: als je in de problemen komt, meld dat dan bij mij. Er zijn ook betalingsregelingen getroffen. Er zijn mogelijkheden geboden om de huur op een later moment te innen. Ook is de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting nog meer onder de aandacht gebracht. Als ik de Kamer informeer over de invulling van de motie-Kox, dan zal ik ook daarop ingaan. Nogmaals, het is echt maatwerk. Die tijdelijke huurkorting is daarbij heel belangrijk, denk ik, en daarom ben ik daar ook heel goed naar aan het kijken. Ik zal dat allemaal meenemen in mijn brief over de reactie op de motie-Kox.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik kom nu toch een beetje in de wat meer politieke vragen terecht. De Eerste Kamer heeft gewoon in meerderheid gezegd: die huurverhoging moet van tafel; die moet worden bevroren. De Tweede Kamer heeft dat nog niet uitgesproken, maar ik proef daar nu wel ruimte voor bij in ieder geval één coalitiepartij, en die andere was er meestal ook wel voor te porren. Dan is er een meerderheid in de Tweede Kamer. De vraag aan de Minister is: wil de Minister niet of mag ze niet van de VVD?

**Minister Ollongren:**

Nou, de heer Nijboer kent me langzamerhand toch iets beter dan dat. Wat ik wil en wat ik ook belangrijk vind, is huurders die in de problemen komen helpen. Dat is mijn doel. Dat heb ik hier gezegd en dat heb ik in de Eerste Kamer gezegd. Ik geloof ook niet dat daar iemand tegen is. Ik geloof dat mensen dat juist heel erg belangrijk vinden. De heer Nijboer loopt ook al een tijdje mee hier, dus hij begrijpt ook wel dat als er een motie is aangenomen, in dit geval in de Eerste Kamer, ik als Minister natuurlijk mijn uiterste best zal doen om zo veel mogelijk te doen in lijn met de intentie van de motie. Tegelijkertijd: als ik een kanttekening heb gemaakt bij de uitvoerbaarheid en de financiële implicatie hiervan voor andere partijen, namelijk de verhuurders, dan moet ik dat ook meewegen in mijn reactie. Maar nogmaals, ik sta heel positief tegenover iedereen die zegt: laten we de huurders die in de problemen komen helpen. Vandaar ook de onderwerpen die ik zonet heb genoemd en het overleg dat ik daarover voer met de verhuurders.

**De voorzitter:**

Aanvullend de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voor de goede orde: de indieners van de motie in de Eerste Kamer verschillen niet zo veel met die in de Tweede Kamer. Die zijn ook van opvatting dat je wel compensatie moet geven aan de verhuurders. Je kunt moeilijk zeggen terwijl er al woningnood is: ga die huren maar verlagen en bouw maar minder huizen. Wij zijn dus ook bereid om daarvoor geld uit te trekken. Daar hebben we in onze voorstellen, die zojuist werden

geroemd door de Minister, geld voor beschikbaar gesteld. Als de Minister afdwingt dat de huren worden bevroren, vind ik dus dat je corporaties daarvoor moet compenseren. Ik snap dat dat een probleem kan zijn, maar is de Minister bereid om die stap te zetten? Of zegt zij hetzelfde als bij die andere regeling, die is stopgezet om budgettaire redenen: nou ja, het moet uit de lengte of de breedte komen; ik houd het bij een moreel appel? Daar luistert verder geen verhuurder naar, zelfs corporaties niet; laten we wel wezen. Ook die verhogen gewoon de huren.

**Minister Ollongren:**

Ik heb de indruk dat naar het moreel appel, dat ik in de Eerste Kamer, hier en in de media heb herhaald, wel degelijk wordt geluisterd. Ik vind dus niet dat we de verhuurders nu allemaal over één kam moeten scheren en moeten zeggen dat ze niet luisteren; dat doen ze wel, want de huurverhoging is gematigd en verhuurders geven ruimte voor dat maatwerk. Ook hier zou ik echt aandacht willen vragen voor de fasering. Ik heb de vorige keer gezegd dat het kabinet heel veel doet om mensen die in de problemen komen door deze crisis zo veel mogelijk tegemoet te komen. Dat wordt gedaan in de vorm van inkomenssteun. Die regelingen gelden nu nog. We hopen binnenkort met de aankondiging te komen hoe daar voor de volgende periode mee wordt omgegaan. Die inkomenssteun helpt ook huurders; dat moeten we niet vergeten. Ik wil daar verder niet over speculeren, maar het kan natuurlijk zijn dat op een gegeven moment, naarmate de economische problemen voortduren, meer huurders in de problemen komen. Het kan zijn dat huurders op een andere manier, ondanks de inkomenssteun, toch in de problemen komen. Dan komen we in een andere situatie terecht, maar in deze fase wordt er zo massaal gezorgd voor het doorbetalen van de salarissen, ook, voor een groot deel, van huurders die in de problemen komen, dat ik dat iets anders vind dan wanneer de overheid die rol helemaal niet heeft gespeeld. Dat wil ik er dus nog wel eventjes naast leggen. Verder zult u van mij, nogmaals, echt ook een schriftelijke reactie krijgen op de motie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ga in op een punt dat eerder besproken is, namelijk de korting op de verhuurderheffing: die 1,7 miljard waar nu op is ingetekend, waar in principe op 1 miljard gerekend was. Mijn vraag is of er inzicht is in wanneer die woningen dan ook gerealiseerd worden. Er mag vijf jaar over gedaan worden, maar betekent dat dat alle woningen waarvoor de woningcorporaties die aftrek hebben aangevraagd bijvoorbeeld volgend jaar of over twee jaar allemaal staan? Of zijn dat woningen die we straks pas over drie, vier of vijf jaar tegemoet kunnen zien? Is daar inzicht in?

**Minister Ollongren:**

Het is een gemiddelde van 24.000 woningen per jaar. We weten natuurlijk dat er op een gegeven moment een grens is aan wat je realistisch gezien kunt bouwen, waar je de mensen, de bedrijven en de middelen voor hebt, maar dat is de planning. Maar ze moeten natuurlijk wel in die komende vijf jaar worden gerealiseerd en het is mooi om dat inderdaad een beetje in die planning te doen. Ik sluit wel aan bij wat mevrouw Van Eijs impliceerde in haar eerste termijn, namelijk dat nog meer budget, realistisch gezien, op korte termijn niet voor nog meer woningen kan zorgen, omdat je op een gegeven moment ook een beetje aan de grens zit van wat je nog kunt realiseren.

**De voorzitter:**

Aanvullend, mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Aan de ene kant ben ik natuurlijk heel blij dat er 80.000 extra woningen komen, maar aan de andere kant zagen we vorig jaar dat niet alle woningen waarvoor toen geld was, werden gerealiseerd. Ik vroeg me dus af of er nog meer inzicht in is. Is het nu puur het geld dat erbij komt dat helpt, of zijn er nog andere dingen? Kan het zijn dat woningcorporaties zeggen dat ze graag zouden willen intekenen op de regeling, maar dat ze bijvoorbeeld domweg geen locaties in hun gemeente hebben of dat ze geen aannemer vinden om dat mee te gaan realiseren?

**Minister Ollongren:**

Dat zijn allemaal relevante punten waar we steeds het gesprek over voeren, ook met de gemeente. Die betrekken we overigens ook bij het vinger aan de pols houden nu in de crisis. Maar we hebben echt afspraken gemaakt met Aedes en met de VNG om de bouw te versnellen waar dat enigszins mogelijk is. De gemeenten zijn daar dus ook bij betrokken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat de Minister doorgaat naar het kopje doorbouwen. Of bent u bij een ander kopje? Doorbouwen?

**Minister Ollongren:**

Nee, doorbouwen is wel een mooie, want daar zitten we toch eigenlijk middenin, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dat vermoedde ik al een beetje, want ik zag al heel veel antwoorden voorbijkomen op gestelde vragen. Zullen we dan maar gewoon doorgaan met het kopje waar we in feite al mee begonnen waren, namelijk doorbouwen?

**Minister Ollongren:**

Ja.

**De voorzitter:**

Dat gaan we doen.

**Minister Ollongren:**

Fijn. Ik verwees net al naar de gemeenschappelijke verklaring Samen doorbouwen aan Nederland, met alle bedrijven uit de bouw en techniek, de gemeenten, de woningcorporaties et cetera. Die bouw mag niet stilvallen. Dat komt natuurlijk bovenop maatregelen die we al hadden getroffen vanwege de krapte in de woningmarkt: de woningbouwimpuls, het Expertteam Woningbouw, het lostrekken van specifieke projecten waar die ergens vastzitten, de wijziging van de Crisis- en herstelwet, de Woonagenda en de woondeals. Dat liep allemaal eigenlijk al. De vraag is dan natuurlijk wat je nog meer kunt doen, ook met veranderde economische vooruitzichten. En een van de suggesties – mevrouw Dik-Faber zei het, en ik geloof dat de heer Smeulders het ook noemde – is die marktverkenning. Ik denk dat de Kamerleden allemaal hebben gezien dat in de brief over betaalbaar wonen ook iets over die marktverkenning staat. Ik heb gezegd dat we moeten kijken hoe we het mogelijk nog makkelijker zouden kunnen maken voor woningbouwcorporaties om ook in de middenhuur actief te worden, want ook voor die woningbouwcorporaties geldt dat ze moeten kunnen doorbouwen. Dat is de manier waarop ik naar die marktverkenning kijk. Ik kom daar graag voor de zomer nog op terug. Dus, met andere woorden, een grote prioriteit voor de woningbouw. Alles wat al liep, moet met voortvarendheid worden doorgetrokken. Corporaties moeten inderdaad gestimuleerd worden om te blijven bouwen. En ik denk dat het ook heel belangrijk is om niet alleen te kijken of de projecten die lopen, ook doorgaan. Ik heb aan gemeenten gevraagd, en ook aan de

sector, Bouwend Nederland et cetera, om goed te kijken hoe het loopt met de orderportefeuilles, en om te kijken bij de gemeenten hoe het loopt met de vergunningaanvragen. Het is erg belangrijk dat, als er een signaal komt, er op de een of andere manier een kink in de kabel of een dip op dit punt is, een investeerder zich terugtrekt of wat dan ook, we daar dan op acteren. Die signalen zijn er nu nog niet, maar een vinger aan de pols is daarbij ontzettend belangrijk.

Voorzitter. Dan heb ik nog een aantal vragen gekregen over huurbeleid en de betaalbaarheid.

**De voorzitter:**

We hebben daarmee het kopje «doorbouwen» gehad? Ik heb namelijk een interruptie van in ieder geval de heer Smeulders op dit kopje.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, dank u wel, voorzitter. Ik probeerde net heel goed op te letten bij wat de Minister zei over de marktverkenning. Trek ik echt een heel rare conclusie als ik dat samenvat met: «we zijn er nog niet uit in de coalitie, dus u hoort nog van ons»?

**Minister Ollongren:**

Nou, de heer Smeulders moet natuurlijk zijn eigen conclusies trekken, maar wat ik heb gezegd, is: het staat in de brief, ik heb dit in het vizier als een mogelijkheid. En ik heb ook gezegd dat ik er voor de zomer op terugkom. Dat is wat ik letterlijk heb gezegd. Hij mag daar natuurlijk iedere conclusie uit trekken die hij wil, maar dat is niet wat ik heb gezegd.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dan zat ik er volgens mij heel dichtbij. Wat ik niet zo goed begrijp, is waarom we nou niet gewoon zeggen dat we stoppen met die marktverkenning. Want volgens mij wil iedereen dat er meer woningen in dat middensegment worden gebouwd, en zien we dat de markt het de afgelopen jaren niet doet en dat ze het waarschijnlijk met die economische crisis die eraan zit te komen de komende jaren ook niet gaan doen. Dus waarom zeggen we nou niet gewoon: we schrappen die marktverkenning, we stoppen ermee? Waarom wil de Minister dat niet?

**Minister Ollongren:**

We willen heel veel. Ik heb ook net gezegd: sommige dingen moet je stap voor stap willen doen. En ik heb ook gezegd: juist bij die woningbouw is het belangrijk om de maatregelen ook goed te faseren. En ik kan me ook heel goed voorstellen dat we rond de zomer, als we gewoon wat meer door onze oogharen kijken naar 2021 en verder, een veel beter beeld hebben. Overigens zal ik dankbaar gebruikmaken van de suggesties die ook van de kant van de drie linkse partijen hier zijn gedaan, om dan diverse mogelijkheden te bezien en wellicht ook in te zetten. En deze was al eerder in het vizier, maar ik zie wel een zekere inhoudelijke logica om dat in de volgende fase in de aanpak van de woningmarkt ook daadwerkelijk aan de orde te stellen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat we doorgaan met het kopje «betaalbaarheid», zo dacht ik.

**Minister Ollongren:**

Ja, precies. Nou, eigenlijk was ik daar al in beland, ook omdat mevrouw Dik-Faber daar daarnet nog een vraag over stelde. Ik dacht dat de heer Koerhuis vroeg naar de planning van de wetswijziging voor de tijdelijke huurcontracten die vorige week is aangekondigd. Daarbij moet natuurlijk een net proces worden gevoerd, en dat kost wat tijd. Maar ik ga dat wel

met spoed oppakken, zodat ik de heer Koerhuis binnenkort kan laten weten wanneer dat wetsvoorstel in de Kamer kan worden geagendeerd. Diezelfde vraag stelde mevrouw Dik-Faber over de opkoopbescherming. Ook daar moet de uitwerking ter hand worden genomen en wil ik de Kamer, denk ik, voor de zomer informeren. Om het instrument in te zetten, daar is wel echt een wetswijziging voor nodig, maar daarom wil ik er ook met voortvarendheid mee aan de slag gaan.

De heer Smeulders vroeg nog naar nut en noodzaak van die flexibiliteit op de woningmarkt, in de vorm van die tijdelijke contracten; dezelfde tijdelijke contracten waar de heer Koerhuis op doelde. Ik denk dat die tegemoet kunnen komen aan situaties waarin huurder en verhuurder toch nog even met elkaar verder zouden willen. Nu kan dat na die twee jaar alleen voor onbepaalde tijd. Tijdelijke verlenging biedt soms een oplossing voor beide partijen. Als een huurder de huurwoning nog enige tijd nodig heeft, bijvoorbeeld vanwege een nieuwbouwproject dat nog niet gereed is of de overdracht van de koopwoning, dan kan dit heel erg helpen, denk ik.

Dan de laatste vraag in dit blokje. Mevrouw Dik-Faber vroeg nog naar de onzelfstandige woningen. Zij hecht aan transparantie. Dat ben ik met haar eens, maar de aankondiging in de brief ziet op de vrije sector. Het is dus mijn voornemen om daarmee aan de slag te gaan. Voor de onzelfstandige woningen geldt natuurlijk het woningwaarderingstelsel. Dat geeft in ieder geval al transparantie. De huurders kunnen ook naar de Huurcommissie toe.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de leden, want daarmee hebben we het kopje betaalbaarheid gehad. Zijn daar nog interrupties op? Dat is niet het geval. Dan komen we bij de verhuurderheffing, volgens mij.

**Minister Ollongren:**

Ja. Dat woord viel natuurlijk ook al eerder, maar er waren nog een paar concrete vragen. Mevrouw Beckerman suggereerde om de verhuurderheffing op te schorten tot aan de formatie. Eigenlijk wil ik dezelfde redenering volgen als net. De corporaties hebben op korte termijn niet per se een probleem met de investeringsruimte die ze hebben. Ze hebben voor de komende jaren voldoende leenruimte om te investeren, boven op de plannen die ze al hebben. Dat blijkt uit de financiële kengetallen van de sector zelf. Maar als we zeggen dat we anticyclisch moeten gaan werken, is het inderdaad wel belangrijk dat de woningcorporaties ook anticyclisch kunnen blijven bouwen. Ik kan u toezeggen om voor de zomer nog te komen met de resultaten van het onderzoek naar aanleiding van de motie-Ronnes. Dat gaat dus over de balans tussen financiële middelen en de opgaven waar woningbouwcorporaties voor staan op de middellange en lange termijn.

Voorzitter. Alle andere vragen die daarover gingen, heb ik intussen eigenlijk al beantwoord. Dan rest mij de wet.

**De voorzitter:**

Dan kom ik eerst bij mevrouw Beckerman, want die heeft nog een interruptie.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik bemerk hier toch echt een cirkelredenering. We zaten net bij het blokje «kan de Minister zorgen dat alle huren bevroren worden?» Toen zei de Minister: nee, dan ontnem ik sociale verhuurders de mogelijkheid tot maatwerk, want beide kosten geld. Nu hebben we het over mijn suggestie --- die is niet alleen van mij, maar van alle linkse partijen -- om geen verhuurderheffing te heffen tot de verkiezingen. En nu zegt de Minister: nee, de corporaties hebben geld genoeg. Dat blijft toch een cirkelrede-

natie? Welke van de twee is het nou? Hebben de corporaties nou geld genoeg en kan de Minister blijven graaien in de pot van de huurders – want dat is het – of hebben ze te weinig geld? Het moet toch een van beide zijn?

**Minister Ollongren:**

Ceteris paribus hebben ze op korte termijn voldoende investeringsruimte. De verhuurderheffing is natuurlijk ingecalculeerd, dus dat weten ze. Tegelijkertijd zeggen we: als we de huren niet bevroren, hebben de woningbouwcorporaties drie kerntaken: zorgen voor de betaalbaarheid van de huren, zorgen voor nieuwbouw van betaalbare woningen, en zorgen voor verduurzaming van het bezit dat ze hebben. Daar kunnen ze nu en voorlopig mee uit de voeten. Maar als je ergens aan een touwtje gaat trekken, wordt dat natuurlijk anders.

**De voorzitter:**

Ik denk dat er nog een aanvullend iets komt van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

We hebben hier in het vorige debat ook al aan gerefereerd. Vorig jaar heeft het Nibud onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van huurwoningen. Daar kwam een schrikbarende conclusie uit: 50% van de huurders heeft moeite de huur te betalen, en een kwart van de huurders heeft na het betalen van de huur te weinig over voor het levensonderhoud. Dat was voor de coronacrisis. Nu zitten we daar middenin. Het CBS zegt al dat de laagste inkomens de hardste economische klappen krijgen. We weten dus dat dat voor heel veel mensen problematisch is. Vorig jaar was het al de helft; hoeveel het nu is, weten we niet precies. Dan moet er toch iets gebeuren aan de betaalbaarheid? Dan kan de Minister toch niet zeggen: als we dat gaan doen, hebben de corporaties niet genoeg geld, maar ik in toch het volledige bedrag? Is de Minister dan niet bereid om een compromis te zoeken met de oppositie en in ieder geval een deel van de verhuurderheffing te schrappen, om te zorgen dat de huren kunnen worden bevroren – dat is het minste – en voor een deel van de mensen worden verlaagd? Want dat is echt noodzakelijk.

**Minister Ollongren:**

Wat mevrouw Beckerman illustreert, is dat wat we nu doen, namelijk zorgen voor inkomenssteun, heel erg belangrijk is in deze crisis. Het Nibud-onderzoek en de cijfers die mevrouw Beckerman noemt, waren overigens van enige tijd geleden, maar die hebben ons al eerder aangespoord om samen met de woningbouwcorporaties en iedereen die sociale huurwoningen aanbiedt, te zorgen voor een betere match, waarbij de goedkoopste woningen dus bij de mensen met de laagste inkomens belanden. Dat is ook ontzettend belangrijk. Er is natuurlijk alle aanleiding om in de gaten te houden hoe het zich ontwikkelt. Er zijn inderdaad mensen met toch al lage inkomens die door deze crisis nu verder in de problemen kunnen komen. Ik heb nooit anders gezegd dat ik wil zorgen dat dat juist voor die groep kan gebeuren. Maar gelukkig komen niet alle huurders in de problemen. Dat is precies mijn redenering van de vorige keer: een groot gebaar voor alle huurders, dat natuurlijk veel geld kost, is niet de meest efficiënte manier om de mensen te helpen die echt in de problemen komen. Ik denk dat daar andere instrumenten voor moeten worden ingezet, maar nogmaals, dit hebben mevrouw Beckerman en ik al eerder tegen elkaar gezegd.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u doorgaat naar het laatste deel. Dat was de... O, neem me niet kwalijk. De heer Slootweg had nog aangegeven dat hij een interruptie had. Ja, ik vergat het even. Excuus.

De heer **Slootweg** (CDA):

Ik wil de Minister bedanken voor de toezegging dat al voor de zomer het onderzoek komt waar de motie-Ronnes c.s. om heeft gevraagd. Alleen, dat onderzoek is gestart onder een totaal ander gesternte dan ondertussen de situatie is geworden. Is in deze fase van het onderzoek al de huidige sociaaleconomische werkelijkheid meegenomen? Of is er bijvoorbeeld gekeken naar de CPB-plannen, die scenario's? Want dat zou kunnen betekenen dat een grotere groep een beroep moet gaan doen op sociale huurwoningen.

Minister **Ollongren**:

Dat is een heel belangrijk punt. Dat is voor een deel natuurlijk nog niet meegenomen, want dat is nu nog zo in ontwikkeling en zo vers dat we dat niet helemaal hebben kunnen meewegen. Aan de andere kant zal ik dat wel proberen te verwerken in de reactie, want het is logisch dat daarnaar wordt gevraagd. Dat wil ik zelf ook graag. Ik zei net al dat we het moeten faseren: wat kunnen we op langere termijn zien? Dat is wat nu helemaal is onderzocht en wat niet per se raakt aan de huidige investeringsplannen. De andere kant is de kant van de huurders: hoe kunnen huurders in economische problemen komen voor wat betreft hun huurpositie? Ik begrijp heel goed dat de vraag van het CDA eigenlijk is: als we dan toch die reactie krijgen, kunnen we daar dan ook een passage in opnemen waarin we de meest recente inzichten van het CPB en andere meewegen? Dus dat zal ik doen.

De heer **Slootweg** (CDA):

Afrondend. Ik ben erg blij met deze toezegging. En als ik de Minister goed begrijp, ook uit eerdere interruptiedebatjes, ziet zij op de korte termijn, misschien wel begin middellange termijn, eigenlijk geen problemen bij het aanbod voor bouw. Die opgave kan vanuit de sectoren zelf worden geabsorbeerd. Heb ik dat goed begrepen?

Minister **Ollongren**:

We zouden allemaal natuurlijk sneller en meer willen. Ik heb net gezegd, ook in reactie op mevrouw Van Eijs, dat er op een gegeven moment een grens is aan wat je kunt doen. We moeten accepteren dat het tijd kost. We kunnen straks proberen om zo veel mogelijk naar voren te halen. Dat doen we ook, maar dat is niet oneindig rekbaar. Zo elastisch is dat natuurlijk niet. Maar als we kijken naar de investeringsruimte van woningbouwcorporaties op kortere termijn, de komende jaren, in combinatie met de instrumenten die we hebben ingezet en de aantallen woningen die we nu kunnen optellen bij elkaar in de eerste en tweede ronde, dan zijn dat zulke serieuze aantallen dat we voor de korte termijn wel kunnen zeggen: nou, we moeten gewoon zorgen dat dat wordt gerealiseerd.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan komen we daarmee bij de wet.

Minister **Ollongren**:

Ja, de wet. Daar is een aantal vragen over gesteld, die deels zien op waarom die nodig is en deels op wat meer technische onderdelen. Allereerst heeft, zoals door sommige van de leden in herinnering is geroepen, de Hoge Raad in twee arresten geoordeeld dat de wettelijke bepaling van de verhuurderheffing in geval van mede-eigendomsituaties in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De Hoge Raad zegt eigenlijk: de huidige wettelijke toerekeningsystematiek leidt in mede-eigendomsituaties tot ongelijke behandeling. Er is, nadat de Hoge Raad dat had gezegd, gekeken naar verschillende oplossingsrichtingen. Dat was nog best ingewikkeld: hoe moet je dat doen? Er was geen heel grote haast bij om dat op te lossen. De intentie was om dat in te voeren

per 1 januari volgend jaar. Toen heeft in 2019 een deel van de belastingplichtige volle eigenaren bezwaar ingediend over dat jaar, het heffingsjaar 2019, met een soort omgekeerde redenering, in de zin dat er niet een gerechtvaardigd onderscheid is gemaakt tussen verhuurders van woningen in volle eigendom en in mede-eigendom. Dat bezwaar zou in potentie kunnen leiden tot een derving in 2019. Om te voorkomen dat dit in het heffingsjaar 2020 ook zou kunnen gebeuren, afhankelijk natuurlijk van hoe de juridische procedures verlopen en van het budgettaire risico, vindt het kabinet het noodzakelijk om die wetswijziging met terugwerkende kracht in werking te laten treden. Dus die terugwerkende kracht is om het juridisch risico op de budgettaire derving te voorkomen over het heffingsjaar 2020. Vandaar dat het wetswijzigingsvoorstel terugwerkende kracht heeft, zodat die potentiële juridische situatie die zich zou kunnen voordoen, dan wordt voorkomen. De rechterlijke procedures lopen nog. Ik noem het een juridisch risico. Het is niet een zekerheid van een derving maar het is een juridisch risico op een derving waar ik als Minister natuurlijk wel aan gehouden ben om er op te acteren. Ik hoop dat ik daarmee de vragen van de heer Slootweg op dat punt voldoende heb beantwoord.

De heer Koerhuis zei dat door het naar rato toedelen van deeleigendom verhuurders die nu heffingsplichtig zijn, mogelijk onder de grens zakken. Op dit moment wordt over huurwoningen met meerdere eigenaren geen verhuurderheffing geheven. De heffingssystematiek voor die huurwoning kan dus niet meer. Dat is eigenlijk wat de Hoge Raad zegt. Als gevolg van de naar-ratobenadering zullen huurwoningen die gedeeltelijk in eigendom zijn slechts voor dat gedeelte meetellen voor de drempel. Daarmee worden die huurwoningen in lijn met het oordeel van de Hoge Raad meegeteld bij de verhuurder naar rato van de omvang van het eigendom, net als bij huurwoningen die volledig in eigendom zijn. Hierbij zullen, zoals vermeld in de stukken, een klein aantal verhuurders onder de drempel blijven en niet heffingsplichtig blijven. Het is een beperkt effect maar wel nodig in het kader van de gelijke behandeling.

Mevrouw Van Eijs vroeg wanneer we de duidelijkheid verwachten over de bezwaarschriften die in 2019 zijn ingediend. Ik denk dat dit nog wel even kan duren. De bezwaarschriften zijn in behandeling bij de Belastingdienst. Als onderdeel van dit behandelproces willen de bezwaarmakers ook gehoord worden. Daar moeten ze natuurlijk ook toe in de gelegenheid worden gesteld, maar door de coronamaatregelen is dat weer enigszins vertraagd. Dus er zijn nog geen uitspraken op die bezwaarschriften gedaan. Ik kan niet precies zeggen wanneer dit dan wel zal zijn gebeurd, maar het is natuurlijk belangrijk dat het horen van de bezwaarmakers eerst plaatsvindt.

Het wetsvoorstel is dus eigenlijk meer technisch van aard maar ziet wel op een belangrijk punt, namelijk het wegnemen van die ongelijke behandeling tussen volle eigenaren en mede-eigenaren. Het is niet de bedoeling om volle eigenaren te benadelen ten opzichte van mede-eigenaren. We willen ook geen langdurige juridische onzekerheid creëren. Vandaar dit reparatiewetsvoorstel. Ik hoop vanzelfsprekend op de steun van uw Kamer.

De heer Slootweg vroeg hoe ik aankijk tegen de proactieve informatieverstrekking van de WOZ-beschikking aan de mede-eigenaren. De mede-eigenaar weet natuurlijk met wie hij samen het eigendom deelt. Als hij niet door zijn mede-eigenaren op de hoogte wordt gebracht van de WOZ-waarde, dan heeft hij de mogelijkheid om de waarde in te zien in een voor iedereen toegankelijk loket, het WOZ-waardeloket, dan wel om bij de gemeente een beschikking op te vragen. Dus ik denk dat die informatie echt goed voorhanden is voor degene voor wie dit relevant is. Dank, voorzitter.

De **voorzitter**:



Dank u wel. Daarmee hebben we het laatste blokje gehad. Zijn er nog interrupties? De heer Slootweg.

De heer **Slootweg** (CDA):

Het is mij nu ook heel helder waar de informatie vandaan kan komen. Zeker als het gaat om derving et cetera, heb ik nog wel een belangrijke vraag. De grens zit natuurlijk bij 50. Is er ook naar gekeken of er gedrags-effecten zouden kunnen zijn, of zijn die eigenlijk verwaarloosbaar in het totaal?

Minister **Ollongren**:

Dat laatste zou ik mij kunnen voorstellen maar dat ga ik nog even bij de deskundigen navragen.

De **voorzitter**:

Dan gaan we over naar de tweede termijn. De spreektijd per fractie is twee minuten met twee interrupties. U hoeft die twee minuten niet per se vol te maken, zeg ik er gelijk bij, maar u heeft die gelegenheid wel. En er kunnen moties ingediend worden. Het woord is aan de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel. Het is toch wel opvallend hoe veel het hier gaat over «de beschikbaarheid van woningen», «de stijgende huren» en «de betaalbaarheid», net als in het vorige debat over de tijdelijke huurcontracten, en hoe weinig het eigenlijk gaat over de wet zélf. Daarvoor zijn we hier toch eigenlijk naar toegekomen. De mensen die naar dit debat zitten te luisteren, zullen denken: zo'n reparatie van de verhuurderheffing, dat technische geneuzel, wat moet ik daar in hemelsnaam mee? De mensen vragen zich alleen maar af: kan ik wel een woning krijgen? En als ze eenmaal een woning hebben, vragen ze zich af: kan ik de huur dan wel betalen? Ongetwijfeld zullen de gewone mensen thuis denken: ik hoor gewoon geen enkele oplossing van de Minister. En dat is ook zo.

De maatregelen die het kabinet, deze Minister, dan wel neemt, werken eigenlijk gewoon averechts. De huren worden verhoogd, in crisistijd. Een regeling over de korting op de verhuurderheffing wordt beëindigd. En de gevolgen daarvan zijn dan: wacht je op een woning, dan kun je nog langer wachten want er is geen geld, en heb je eenmaal een woning, dan kun je die niet betalen.

Voorzitter. Ik ga dit keer geen motie indienen. U bent wellicht van de PVV gewend dat we een motie indienen over de huren, maar dat ga ik nu niet doen, want dat is niet meer nodig. Er is namelijk in de Eerste Kamer al een motie aangenomen. Dat is fantastisch. Die motie moet gewoon worden uitgevoerd, en wel voor 1 juli, dus voordat de huren voor dit jaar al zijn verhoogd. De huren moeten bevroren worden, op z'n minst. En dat «maatwerk» waarop de Minister zo vaak hamert en waarvan volgens mij helemaal niet zo veel terecht komt, is voor de meeste huurders dan helemaal niet nodig. Generiek de huren bevroren, is niet meer dan terecht, en nodig, voor iedereen: voor de mensen die door corona in de problemen zijn gekomen maar ook voor de mensen die wellicht niet in de problemen zijn gekomen. Want voor iedereen is, na jaren van huurverhogingen, op z'n minst het bevroren van de huren op z'n plaats. Dus, Minister: ga het regelen!

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst toch complimenten voor de Minister, voor hoe zij tussen de verschillende uitspraken van de Tweede en Eerste

Kamer door aan een oplossing werkt. Want in de vorige debatten hebben we hier uitgesproken dat we gaan voor maatwerk. De Eerste Kamer zegt het toch generiek te willen hebben. Ik wil toch mijn complimenten geven aan de Minister voor hoe ze daarmee omgaat.

Ik had natuurlijk vragen gesteld over de tijdelijke huurcontracten. Er komt een permanente wet om die te kunnen verlengen. Dat is een aanpassing van een bestaande wet. Ik begrijp dat het tijd kost. Ik ben blij dat de Minister zegt dat met spoed te gaan doen. Als ik op dat punt iets van een tijdsindicatie of een planning kan lospeuteren, zou ik blij zijn. Wanneer denkt de Minister bijvoorbeeld met de internetconsultatie te starten? Ik snap ook dat we vanaf dat moment moeten gaan optellen; er zit ook nog een reces tussen. Maar een internetconsultatie starten voor een bestaande wet hoeft niet al te lang te duren, hoop ik.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Maar ik heb nog wel een interruptie voor u van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb zelden zo'n treffende uitvoering gezien van het spreekwoord «het graf in prijzen». Want de heer Koerhuis prijst de Minister voor het niet uitvoeren van wat de meerderheid van de Eerste Kamer wil en wat heel veel partijen hier willen, inclusief coalitiepartij ChristenUnie en waarschijnlijk ook het CDA, maar die hebben we hier iets minder duidelijk over gehoord. Er is hier echt een meerderheid voor, mocht het van de heer Koerhuis mogen. Ik vraag de heer Koerhuis: is de VVD nou de partij die blokkeert dat de huren voor huurders worden bevroren?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Vorige keer hebben wij hierover een debat gehad. De Eerste Kamer heeft hier ook een debat over gehad. Als Tweede Kamer, of in ieder geval als coalitie, hebben we een motie ingediend om een moreel appel te doen op verhuurders om huurders die toch getroffen worden door de coronacrisis, ondanks de inkomensondersteuning die het kabinet biedt, te helpen met maatwerk. Mevrouw Dik-Faber verwees er net al naar. Daar staan wij achter, want als je een generieke huurbevrozing doet voor iedereen, blijft er minder ruimte over om juist dat maatwerk te bieden aan die huurders die, ondanks de inkomensondersteuning, toch getroffen worden door de coronacrisis.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Mevrouw Dik-Faber krijgt stapels brieven met «huurverhoging met vele procenten», heeft ze zojuist aangegeven. Dat geldt voor ons allemaal. Wij willen daar wat aan doen. En wij zeggen: een moreel appel helpt niet. De VVD zegt trots: ik houd het tegen, het mag van mij niet; die huurbevrozing, waar echt wel een meerderheid voor te vinden is, blokkeren wij in de coalitie. En daar feliciteert hij ook nog de Minister mee in zijn inbreng. Ik vind het een wanvertoning, voorzitter.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We hebben twee Kamers, met twee verschillende uitspraken. Waar wij zeggen dat we kiezen voor maatwerk, zegt de Eerste Kamer: nee, wij willen een generieke huurbevrozing, ook voor mensen die niet getroffen worden door de coronacrisis. Ik vind het knap hoe de Minister in haar beantwoording een oplossing daartussendoor probeert te vinden. Dat kan de heer Nijboer toch niet ontkennen?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat was dan de interruptie en de beantwoording. We gaan door naar de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Voorzitter. Dank aan de Minister voor haar beantwoording. Als ik heel eerlijk ben, mis ik daarin wel de urgentie van zowel de coronacrisis, en dat we nu heel snel moeten handelen, als van de wooncrisis, waar het kabinet al jaren veel te weinig op doet. En laten we dan kijken naar de twee grootste onderwerpen. Voor het bevrozen van de huren, de Eerste Kamer heeft dat duidelijk gezegd, probeert de Minister nu een soort tussenoplossing te vinden, terwijl het voor iedereen nu vaag is wat dat voor huurders gaat betekenen. En dat terwijl wij allemaal mensen spreken, mailtjes krijgen, die zeggen: we kunnen het gewoon niet meer betalen; ik heb al jarenlang huurverhoging op huurverhoging gehad, het kan gewoon niet meer; doe alstublieft iets! En het tweede onderwerp gaat over veel meer woningen bouwen, en voorkomen dat de woningbouw weer stilvalt, net zoals in de vorige crisis. De Minister heeft een maand geleden aangegeven dat ze met een plan zou komen. De Minister zegt er vandaag weer wat over, maar geeft totaal geen tijdlijn, geen indicatie van wanneer we nu echt concreet iets kunnen zien. Vandaag waren er weer berichten dat de bouw stil gaat vallen als er niks gebeurt. Daarom twee moties, samen met mijn linkse vrienden van de PvdA en de SP.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een wooncrisis heerst en een economische crisis in het verschiet ligt;

verzoekt de regering om een volkshuisvestingsfonds op te zetten met als doel de bouw van betaalbare huurwoningen en sociale koopwoningen aan te jagen, de economie een impuls te geven en banen in de bouw te behouden en creëren,

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. 6 (35 409).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Mijn tweede motie, voorzitter, gaat over de verplichte marktverkenning voor corporaties. Daar hebben we het al heel lang over gehad, en we moeten daar gewoon vanaf.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een wooncrisis heerst en een economische crisis in het verschiet ligt;

overwegende dat er een groot tekort is aan middenhuurwoningen;

verzoekt de regering om het mogelijk te maken dat woningbouwcorporaties weer woningen kunnen bouwen met een huur van tussen de € 720 en € 1.000 zonder verplichte marktverkenning,

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. 7 (35 409).

Dank u wel. Ik geef nu het woord aan de heer Slootweg, namens het CDA.

**De heer Slootweg (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik wil ook beginnen met de Minister te bedanken voor de beantwoording van de vragen. Ik wil haar ook bedanken voor de toezegging over het rapport, zeker nu we in de eindfase zijn, waar collega Ronnes met een aantal andere indieners om heeft gevraagd, over hoe die prikkels werken en de maatschappelijke opgave. Ik dank haar voor de toezegging om toch ook te bekijken dat het rapport op een ander moment geschreven is. Dus laten we eens kijken naar de huidige werkelijkheid. Ik vind het in ieder geval heel prettig dat dat wordt opgepakt.

We praten hier eigenlijk over een hele technische wet. Daarmee ben ik vandaag, zeg maar, het veld in gestuurd. Ik merk dat het, op het moment dat je dit soort zaken aan het repareren bent, allemaal wel heel complex wordt, en dat het allemaal ook wel lang heeft geduurd. Ik denk dat dat ook met die complexiteit te maken heeft. Wat daardoor ook wel een beetje naar boven lijkt te komen, is volgens mij het volgende. Als ik iedereen hier hoor, dan wordt eigenlijk wel gedeeld dat we gewoon een hele grote opgave hebben, die wordt gedeeld door het kabinet, door gemeenten, door woningbouwcorporaties. Volgens mij moeten we ons daar in de komende periode toch op richten: hoe kunnen we zo veel mogelijk woningen gaan bouwen? Dat is enorm van belang, en ik denk dat daar de focus weer terug op moet komen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman, namens de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Allereerst drie moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regeling heffingsvermindering nieuwbouw erg succesvol is en naar schatting zorgt voor de bouw van 80.000 huurwoningen;

constaterende dat de regering de regeling per 1 juli wil sluiten;

voorts constaterende dat er nog steeds een nijpend tekort is aan betaalbare huurwoningen en het juist in crisistijd van belang is te blijven bouwen;

verzoekt de regering om de regeling heffingsvermindering nieuwbouw ook na 1 juli geopend te houden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 8 (35 409).

Wilt u de motie inderdaad aan het einde van de tafel neerleggen? Dan kan de bode er zo bij. Dank u. Gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Oké.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een groot tekort is aan betaalbare huizen;

constaterende dat de verhuurderheffing de investeringsruimte van woningcorporaties vermindert;

verzoekt de regering om tot aan de formatie van een nieuw kabinet geen verhuurderheffing te innen bij woningcorporaties en andere verhuurders van sociale huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 9 (35 409).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een wooncrisis heerst en een economische crisis in het verschiet ligt;

overwegende dat woningbouwprojecten dreigen stil te vallen en als gevolg hiervan minder woningen worden gebouwd en meer bouwondernemingen in de problemen dreigen te komen;

verzoekt de regering om de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten opnieuw open te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 10 (35 409).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik hoop echt – en ik zie gelukkig ook openingen bij in ieder geval een deel van de coalitie – dat wij tot zo'n pakket komen, want huurders dreigen op deze manier echt opnieuw de rekening van de crisis te betalen, terwijl ze nog steeds de rekening van de vorige crisis aan het betalen zijn. Toen werd die verhuurderheffing ingevoerd om de rekening te betalen van het overeind houden van de banken met publiek geld. Nu huurders opnieuw klappen vangen, is het echt tijd om de wooncrisis en de coronacrisis tegelijkertijd te bevechten.  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin toch maar even over het technische voorstel dat voorlag. D66 had het fijner gevonden als dit gebrek of probleem eerder was gerepareerd. Dat was natuurlijk de mooie en betere weg geweest, maar we begrijpen wel dat het nu moet gebeuren. We snappen ook de gekozen oplossing. Dat in ieder geval over het wetsvoorstel zelf.

Voor de rest is het denk ik heel belangrijk dat we het gesprek blijven voeren over hoe we de bouw aan de gang blijven houden. Ik kijk dan ook uit naar het voorstel van de Minister, dat zij heeft aangekondigd. Ik heb zelf in de vorige crisis ook aan den lijve ondervonden hoe het was om werkloos te raken door de crisis. Ik ben natuurlijk uit armoede dit maar gaan doen, maar ik hoop dat veel mensen dat lot bespaard blijft en dat ze gewoon lekker in de bouw kunnen blijven werken. Daarom vind ik het heel goed om met elkaar te blijven spreken over hoe we al die radertjes in de Nederlandse bouwmachine aan de gang kunnen blijven houden, want het gaat denk ik niet om maar één ding of om een grote schep met geld. Er zijn heel veel verschillende stukjes van de machine die we moeten helpen en aan de gang moeten houden om ervoor te zorgen dat alle mensen in Nederland weer netjes een woning kunnen krijgen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De linkse samenwerking is zo goed dat mevrouw Beckerman mijn moties heeft meeondertekend. Maar ik dacht: ik lees ze toch nog even voordat ik ze indien. Dat doe ik vanzelfsprekend niet uit wantrouwen, maar omdat ik niet twee keer dezelfde motie wil voorlezen. Dat zou ook zomaar kunnen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel huurders in de financiële problemen komen door de coronacrisis;

constaterende dat de Eerste Kamer heeft uitgesproken om een huurstop in de sociale en vrije sector mogelijk te maken;

verzoekt de regering als noodmaatregel de huurprijzen in zowel de sociale als de vrije sector te bevriezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 11 (35 409).

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Dit is de motie «huren bevriezen», die in de Eerste Kamer is aangenomen en waarvan wij hopen dat ook de Tweede Kamer zich daarvoor uitspreekt zodat de Minister niet meer met trapezedereningen die door de VVD worden geprezen maar door de rest worden verafschuwd, weg kan komen.

Dan mijn tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat nieuwbouwprojecten stil dreigen te vallen omdat niet aan de voorverkoopis van de te bouwen woningen wordt voldaan;

verzoekt het kabinet om een regeling te maken waarbij de overheid garant staat voor een deel van de te verkopen woningen om de bouw te blijven stimuleren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 12 (35 409).

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. U ziet dat de linkse partijen samen zeven moties hebben ingediend. Dat is niet voor niks. Wij vinden dat er veel te weinig gebeurt. De heer Koerhuis zegt: had ze samengevoegd. Nee, ze zien op zeven verschillende zaken. Bijvoorbeeld die laatste motie gaat ook over de bouw in de vrije sector, ook koop. Ik kan me best voorstellen dat de VVD die zou kunnen steunen. Dus dat is de reden dat we het in partjes hebben aangeleverd. Ik hoop echt dat ze allemaal worden gesteund, maar dat in ieder geval een aantal het zullen halen, om uit deze bouwcrisis te komen. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dan ga ik over naar mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik wil de Minister bedanken voor de beantwoording van de vragen. Ik heb nog een paar opmerkingen. Allereerst de marktverkenning. We krijgen informatie voor de zomer; dat is goed. Ik hoop ook echt dat het er dan ligt, want deze Kamer heeft al een keer een motie hierover aangenomen. Ik denk dat we hierin nu echt stappen moeten zetten om ook woningcorporaties de mogelijkheid te geven meer huizen te bouwen in deze tijd van woningnood.

Ik heb ook nog gevraagd naar de motie-Ronnes, die mede door mij ondertekend was. Die verzoekt om een onderzoek naar de maatschappelijke opgave voor woningcorporaties en de lastendruk die zij ervaren. Ik heb het antwoord niet meegekregen, misschien is het mij even ontschoten, maar krijgen wij die informatie ook voor de zomer?

De Minister gaf aan dat er echt heel veel voor de zomer komt. Over opkoopbescherming komt voor de zomer ook informatie. Dat is fantastisch, maar eigenlijk zou ik heel graag voor de zomer al de wetswijziging ontvangen, want ook dit ligt er gewoon al heel lang. Er is een aangenomen motie van mijn hand. Wat mij betreft krijgen we voor de zomer de wetswijziging, zodat we daarmee aan de slag kunnen gaan en we die gewoon kunnen invoeren.

Tot slot. Wellicht ook aan mijn aandacht ontsnapt zijn de huisuitzettingen. Ik constateer dat we hier dingen met elkaar afspreken, dat de Minister afspraken maakt met koepelorganisaties, maar ondertussen gebeurt het gewoon nog. En niet alleen in uitzonderlijke situaties waarvan we allemaal nog de logica snappen, maar zoals ik het heb meegekregen is het echt aan de orde omdat er toch verhuurders zijn die zeggen: ik doe even niet mee, ga maar naar de maatschappelijke opvang, in dit geval van het Leger des Heils. Dan denk ik: waar moeten die mensen dan naartoe? Want die maatschappelijke opvang puilt al uit. Dus nogmaals wil ik dit bij de Minister onder de aandacht brengen. Hoe gaat ze dat oplossen?

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik heb nog een interruptie voor u van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

De woorden van mevrouw Dik-Faber over de marktverkenning zijn mij uit het hart gegrepen. Volgens mij wil mevrouw Dik-Faber ook heel graag van die marktverkenning af. Gaat ze ook voor de motie stemmen die wij daar zojuist over hebben ingediend? Want dan hebben we volgens mij een Kamermeerderheid.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Volgens mij is hierover al eerder een motie aangenomen, die is ondertekend door de heer Ronnes, de heer Smeulders en mijzelf. Die ambitie is er dus wel. Die motie is aangenomen. Ik ga nu niet zeggen of ik die motie wel of niet steun. De inzet van mijn fractie is helder. Ik wil gewoon heel graag dat het geregeld wordt. Er is al een motie hierover aangenomen.

De **voorzitter**:

Aanvullend, de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben heel blij met dit antwoord van mevrouw Dik-Faber. Er is inderdaad een aangenomen motie, maar we zien dat die motie niet wordt uitgevoerd. Ik zit in de oppositie, dus wat ik dan doe is nog een keer een motie indienen waarin wordt gezegd: we gaan het zo snel mogelijk regelen. Want we moeten nu bouwen. Dus in het kader van dit debat hoop ik dat mevrouw Dik-Faber voor de motie stemt maar in ieder geval ook een



moreel appel doet op de Minister, maar ook op haar mede-coalitiegenoten, om dat heel snel te regelen.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik denk dat het van belang is dat dit nu snel geregeld wordt. Niet alleen omdat de Kamer hierover moties heeft aangenomen, maar ook omdat er gewoon dringend behoefte is aan deze woningen. Dus geef woningcorporaties de ruimte om deze woningen nu snel te gaan bouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan schors ik tot ongeveer 17.15 uur. De moties moeten namelijk gereproduceerd worden, ook voor de Minister.

De vergadering wordt van 17.05 uur tot 17.16 uur geschorst.

De **voorzitter**:

De beantwoording in tweede termijn en de appreciatie van de moties gaan nu volgen. Ik geef het woord aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

Dank, voorzitter. Er zijn nog een paar vragen en inderdaad zeven moties. Vooraf zeg ik graag – ik heb dat vorige keer ook gezegd – dat er onder de verschillen van opvatting die er natuurlijk zijn, en die ook zichtbaar zijn voor iedereen, toch ook wel heel veel overeenstemming is, in ieder geval over het belang van blijven bouwen en zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen. Dat belang was al heel groot en is alleen maar toegenomen nu we middenin een crisis zitten die is veroorzaakt door een virus, maar die vermoedelijk ook een economische crisis gaat veroorzaken.

Ik wil nogmaals zeggen dat ik echt met interesse kennis heb genomen van de plannen die gepresenteerd zijn door een drietal partijen. Ik wil ook benadrukken dat ik het echt zie in fases, zoals ik net ook heb gezegd. In de fase waarin we nu zitten, is het ongelooflijk belangrijk dat de lopende bouwplannen gewoon doorgaan. Dat is het nu. De fase hierna is: hoe komen we er ook in economisch moeilijke tijden op een goede manier doorheen met elkaar? Hoe zorgen we ervoor dat lopende bouwplannen worden gerealiseerd, maar dat er ook steeds nieuwe bouwplannen worden gemaakt, dat er vergunningen worden aangevraagd en dat de orderportefeuilles gevuld blijven? Dat moeten we met de sector en met de medeoverheden realiseren. Ik zal daar vanuit mijn kant met de mogelijkheden die ik heb iedere keer stap voor stap naar handelen. Ik vind dat echt ongelooflijk belangrijk. Dit is een sector waar heel veel partijen voor nodig zijn. Het goede dat ik nu zie, is dat die partijen ook laten zien – ik noemde net al de verklaring Samen doorbouwen – dat ze dat zij aan zij willen doen. Waar dat kan, zal ik daar iedere keer vanuit mijn positie aan toevoegen wat helpt.

Voorzitter. Nog een paar vragen – het waren er niet heel veel – en dan ga ik meteen naar de moties. De heer Koerhuis vroeg nog om iets meer precisie over wanneer de consultatie over de tijdelijke contracten zou kunnen beginnen. Ik denk dat dat in ieder geval in de zomer zou moeten kunnen, maar ik zal dat met haast ter hand nemen.

Mevrouw Dik-Faber had in haar eerste termijn inderdaad nog gesproken over de huisuitzettingen. Ik heb daar wel heel kort iets over gezegd. Het punt bij die huisuitzettingen is het volgende. Het is niet zo dat er met de nieuwe maatregelen nu geen enkele huisuitzetting meer is. We hebben natuurlijk de optie opengelaten in het geval van bijvoorbeeld overlast of financiële malversaties. Er kunnen dus redenen zijn waarom die huisuitzettingen plaatshebben. Ik denk dat mevrouw Dik-Faber vermoedt dat de gevallen die zij kent niet onder die noemer vallen, maar dat zouden we dan ook echt per geval moeten weten. In dit geval was het in Amsterdam,

geloof ik, dus dat zou in Amsterdam dan echt goed moeten worden bekeken. Maar de intentie is duidelijk: die huisuitzettingen moeten niet gebeuren in deze crisistijd, tenzij een van de voorwaarden die we de vorige keer ook hebben genoemd zich wel zou voordoen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Dik-Faber heeft daar nog even een vraag over.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Het is goed dat we weer naar elkaar hebben uitgesproken dat huisuitzettingen behoudens die zeer uitzonderlijke situaties niet meer aan de orde mogen zijn, in ieder geval niet in deze coronaperiode. Maar het gebeurt dus wel. De Minister verwijst naar Amsterdam, maar ik zit gewoon echt te zoeken waar deze mensen zich nu moeten melden. Moet de noodopvang van het Leger des Heils bijvoorbeeld bij de gemeente aankloppen? Maar ja, dan zijn mensen al uit hun huis gezet. Waar kunnen mensen terecht als ze zeggen: we worden uit huis gezet, maar dat is niet conform de afspraken?

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp dat mevrouw Dik-Faber een casus of misschien een aantal casussen in gedachten heeft, maar het is natuurlijk heel erg situationeel. Het hangt er erg van af wat precies de achtergrond is of degene die met huisuitzetting te maken heeft dat met de verhuurder moet oplossen of met de gemeente, of daarvoor hulp in kan roepen van andere partijen. Ik vind het lastig om daar een heel algemene uitspraak over te doen, want nogmaals, ik ken de casussen niet. Ik begrijp natuurlijk heel goed dat mensen die tegen hun eigen wens in toch, om wat voor reden dan ook, op straat zijn beland, vanzelfsprekend wel ergens moeten kunnen aankloppen, maar het is te specifiek om daar zo op te kunnen reageren.

**De voorzitter:**

Mevrouw Dik-Faber, aanvullend.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik snap heel goed dat de Minister zegt: ik ken de casuïstiek niet. Ik ga gewoon de casuïstiek opvragen en ik zorg dat de Minister daar kennis van kan nemen. Dan kunnen we samen kijken of de afspraken die we hier gemaakt hebben in de praktijk wel of niet goed worden uitgevoerd.

**Minister Ollongren:**

Dat is een uitstekend voorstel van mevrouw Dik-Faber. Ik wacht de informatie van haar af.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De Minister gaat door met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Ik ben daarmee aangekomen bij de moties. Daar wil ik vooraf één ding over zeggen. Ik heb net al gezegd: er zijn goede ideeën gepresenteerd. En een deel van de moties ziet op die ideeën. Maar ik heb ook gezegd dat we het faseren. We kijken dus wat we nu kunnen doen, dus midden in de crisis en dit jaar. Maar je moet natuurlijk door je oogharen heen ook kijken naar 2021 en verder. Dus ik zou zeggen: voor deze fase kan ik deze goede ideeën meewegen, zodat ik daar rekening mee kan houden en mijn voordeel mee kan doen als het kabinet gaat kijken naar volgend jaar en verder. Dus ik zal bij sommige moties in eerste instantie zeggen: wellicht wil de indiener de motie wel aanhouden tot het moment waarop ik meer inzage heb kunnen geven in wat het kabinet wil doen. Dan hoor ik wel of dat mogelijk is.

De eerste motie, op stuk nr. 6, is al zo'n motie. Die gaat over een volkshuisvestingsfonds. Dat is zo'n idee dat zou kunnen bijdragen aan het voortgaan van de bouw van betaalbare woningen. Daar doe ik natuurlijk ook mijn best voor met de Woningbouwimpuls en andere instrumenten. Dus over het doel zijn we het zeker niet oneens. Ik hoop dat de heer Smeulders de motie zou willen aanhouden totdat hij kennis heeft kunnen nemen van wat wij zullen voorstellen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik zal het er even met de indieners over hebben. Het verbaast me eigenlijk wel dat de Minister niet zegt: dit kan gewoon. De motie is heel algemeen geformuleerd. In het vorige debat dat we hadden over wonen, heeft de Minister namelijk zelf eigenlijk gezegd: ik kom met een soort pakket. We hebben natuurlijk ook de ambtelijke verkenningen gelezen, waarin eigenlijk dit voorstel precies zo staat. Dus het valt me wel een beetje tegen dat de Minister nu zegt: ja, ik ga het wel doen, maar de motie moet aangehouden worden.

De **voorzitter**:

Maar dat is wel de vraag van de Minister. Ik kijk hiervoor nog één keer naar haar. Kan zij daar nog een antwoord op geven? Daarna wil ik wel een appreciatie.

Minister **Ollongren**:

Mijn voorstel is dat de heer Smeulders dit goede idee verder blijft promoten. Ik heb ook gezegd dat ik er mijn voordeel mee wil doen. En ik heb ook gezegd: ik faseer het. We zitten nu middenin een crisis waarin heel acuut een aantal dingen moeten gebeuren. Ik heb gezegd: het is gelukkig zo dat er gewoon doorgebouwd wordt voor de woningbouw. We houden een vinger aan de pols. Ik wil het faseren: wat moeten we dit jaar met elkaar nog doen om ervoor te zorgen dat er geen gaten vallen? Maar over de economische vooruitzichten zeg ik: de mogelijke impact van een economische recessie op deze sector en op de woningbouw speelt zich natuurlijk af in 2021 en verder. Dus het is eigenlijk niet onlogisch om te verwachten dat dat ook pas gaat spelen als we die afwegingen gaan maken. De voorstellen die het kabinet de afgelopen tijd heeft gedaan en misschien op heel korte termijn ook weer zal doen, zien op het hier en het nu in dit jaar. Datgene waar de heer Smeulders over spreekt, gaat eigenlijk over de woningbouw in de komende jaren. Daarom vraag ik aandacht voor die fasering. Ik denk dat de voorzitter van mij wil horen wat ik zou doen als de heer Smeulders toch deze motie nú zou willen indienen.

De **voorzitter**:

Dat is correct.

Minister **Ollongren**:

Ik neem er met interesse kennis van, maar ik wil nu niet, vooruitlopend op de ideeën van het kabinet, al zeggen dat het precies dit wordt. Dus ik kan niet anders dan zeggen dat ik de motie dan toch moet ontraden, want ik kijk toch naar een meer totaal pakket.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Precies dit. Behalve de naam is er volgens mij heel weinig concreet aan. Zou de Minister dan kunnen aangeven op welke termijn zij met een eigen pakket denkt te komen? Dat kunnen we dan meewegen bij het besluit om de motie wel of niet aan te houden. Als de Minister zegt dat zij in de komende maand met dat pakket komt, dan zijn we denk ik best wel redelijk. Als zij zegt dat het nog driekwart jaar gaat duren omdat het toch pas komend jaar gaat spelen, dan heb ik eigenlijk liever dat de Kamer er nu heel snel over stemt.

Minister **Ollongren**:

Ik heb niet voor niets gezegd dat ik het wil faseren. Dus ik wil op korte termijn komen met wat we dit jaar nog kunnen, willen en moeten doen. Als het gaat over volgend jaar en verder, lijkt het mij logisch om dat te doen rondom de besluitvorming over de begroting van volgend jaar en verder.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het kabinet komt dus niet nog op korte termijn met een aanvullende maatregel rondom wonen? Begrijp ik dat goed?

Minister **Ollongren**:

Nee, want ik kijk naar nu, naar dit jaar. Maar juist omdat het over woningbouw gaat en over langjarig, meerjarig, kijk ik ook naar 2021 en verder. Dat is de fasering die ik heb aangebracht.

De **voorzitter**:

Dan hoor ik nu graag van de heer Smeulders of hij de motie aanhoudt, of niet.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Vooralsnog niet. We gaan het er even over hebben.

De **voorzitter**:

Dat betekent dat de motie op stuk nr. 6 wordt ontraden.

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 7 gaat over de marktverkenning. Ik heb al aangekondigd dat ik in de zomer met een standpunt daarover zal komen. Dus ja, de motie zou ook kunnen worden aangehouden tot dat moment. Maar dat wil de heer Smeulders niet, want hij schudt met zijn hoofd.

De **voorzitter**:

Hij schudt nee, dus dan hoor ik graag een appreciatie.

Minister **Ollongren**:

Nou ja, ik kom graag met mijn eigen voorstel. Ik zal de motie nu nog even heel goed lezen voordat ik een oordeel uitspreek. Ik heb al toegezegd terug te komen op hoe we omgaan met die marktverkenning. Ik ga daarbij graag uit van mijn eigen voorstel. Daar is deze motie niet voor nodig. Ik ontraad dus deze motie.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 7 is overbodig en wordt daarmee ontraden.

Minister **Ollongren**:

Ja. De derde motie, op stuk nr. 8, is van mevrouw Beckerman. Daarin wordt gevraagd om de regeling heffingsvermindering open te houden. Ik heb net betoogd waarom ik ontzettend blij ben dat die regeling zo veel aftrek vindt. Maar ik zie geen mogelijkheid om zonder budgettaire dekking die regeling nu open te houden. Ik zie in de motie ook geen voorstel voor die monetaire dekking, dus deze motie moet ik om die reden ontraden.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 8 wordt ontraden. Mevrouw Beckerman wil daarop reageren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is toch wel bijzonder. We doen dit voorstel natuurlijk heel vaak, en dan heel netjes gedekt. Dat doen we elke keer bij een begrotingsbehandeling.

Juist nu, nu het kabinet allerlei ongedekte voorstellen doet, gaat de Minister de oppositie verwijten dat het een ongedekte cheque is. Dat is toch een beetje een bijzondere redenatie.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Beckerman en ik hebben vaak heel andere redeneringen; dat ben ik wel met haar eens. Maar ik vind niet dat zij nu kan zeggen dat het een ongebruikelijke redenering is dat een motie wordt ontraden omdat er geen dekking is. Wellicht zegt u: de dekking is natuurlijk het stoppen van de verhuurderheffing. Ja, dat voorstel heb ik in een andere context natuurlijk eerder ook al moeten ontraden. Dus dat loopt dan toch wel rond, gezien vanuit mijn perspectief.

**De voorzitter:**

Het oordeel over de motie op stuk nr. 8 blijft dus: ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 9 is een variant daarop, namelijk het voorstel om tot de formatie geen verhuurderheffing te innen. Dit is eigenlijk het complement van wat ik daarnet heb gezegd. Als je geen verhuurderheffing heft, dan heb je ook geen budgettaire opbrengst. Maar ik wil daar echt ook wel het inhoudelijke argument aan toevoegen dat op dit moment voor de corporaties die verhuurderheffing geen belemmering vormt voor het bouwen, omdat er nu voldoende financiële ruimte is, en omdat ook de impuls die we daarvoor hebben verstrekt, gretig aftrek heeft gevonden. Ik ontraad deze motie, voorzitter.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 9 wordt ontraden. We gaan over naar de motie op stuk nr. 10.

**Minister Ollongren:**

Die motie, op stuk nr. 10, is ook van mevrouw Beckerman. De motie stelt voor om de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten opnieuw open te stellen. Ook hiervoor geldt dat we dan een totaalafweging moeten maken van wat er aan maatregelen nodig is en wat voor middelen er daarvoor beschikbaar zouden kunnen komen. Ik zie geen voorstel voor dekking van de motie. Ik ontraad de motie.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 10 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 11 is van de heer Nijboer. Dat is de motie-Kox in een nieuw jasje, namelijk het jasje van de Tweede Kamer. Ik zou de heer Nijboer kunnen vragen om dan eventjes te wachten tot wij als kabinet hebben gezegd hoe we willen omgaan met de motie-Kox, maar ik vermoed dat hij dat niet zal doen. Dan kan ik niet anders dan de motie ontraden. Ik heb de motie-Kox uiteindelijk ook ontraden in de Eerste Kamer. Dan moet ik consequent zijn en dat hier ook doen.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 11 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 12 betreft ook een van de plannen die zijn gepresenteerd door de drie linkse partijen. Het gaat om een plan voor een garantieregeling om de verkoop te blijven stimuleren. Daarvoor geldt dezelfde redenering als degene die ik bij twee andere voorstellen gaf: laat mij mijn voordeel doen met de goede ideeën die u hebt. U kunt, als wij

komen met de begroting voor 2021 en verder, van het kabinet verwachten dat wij ook met plannen komen. Daarin zou ik dit heel graag willen meewegen. Dat zou ervoor pleiten om de motie nog even aan te houden.

**De voorzitter:**

Ik kijk even of de heer Nijboer bereid is om de motie aan te houden.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, die breng ik gewoon in stemming. Maar mag ik ook een vraag stellen over mijn motie?

**De voorzitter:**

Gaat uw gang.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het wordt nu namelijk allemaal in het licht van het proces en de fasering gezet, terwijl één regeling in de fasering al is afgelopen. Die wordt gesloten. Daar maakt de Kamer een punt van. Het is crisis. Elk crisispakket van het kabinet is ongedekt. Ik ben financieel woordvoerder, en dat geldt voor cultuur, voor landbouw, voor bijstand, voor ondernemingssteunmaatregelen, voor KLM. Dat wordt allemaal ongedekt gedaan, omdat het crisis is. Waarom geldt dat niet voor de woningbouw?

**Minister Ollongren:**

Omdat er in de woningbouw, meneer Nijboer, gelukkig doorgebouwd kon worden. In de woningbouw gaat het niet om vliegtuigen die aan de grond staan. Het gaat niet om mensen die in de horeca werken, die nu niet achter de bar kunnen staan. Het gaat niet om restaurants die gesloten zijn. In de woningbouw wordt gelukkig doorgewerkt. Maar we zien wel dat het ook de woningbouw kan gaan raken. Om dat te voorkomen, zeg ik juist dat we heel goed moeten nadenken over wat er nodig is. Misschien is dat een garantieregeling. Misschien is dat iets aan de huurkant of iets met de verhuurderheffing. Dat zou kunnen, maar dan hebben we het over de komende jaren, als we in economisch zwaar weer terechtkomen. Dat is het verschil.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer nog een keer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik dacht dat we hier de gemeenschappelijke opvatting hadden dat als je wilt voorkomen wat er de vorige crisis gebeurde, namelijk de bouw die stil kwam te liggen waardoor alle bouwvakkers werden ontslagen, je dan nu moet acteren. Dit is het moment. Dit is het moment waarop je, als je woningcorporaties aan het bouwen wil hebben, niet een regeling sluit maar het extra stimuleert. Daarover verschil ik echt fundamenteel met de Minister van mening die het nu op z'n beloop wil laten en denkt dat het wel goed komt. Het gaat fout als we nu niet wat doen.

**Minister Ollongren:**

Nee, de heer Nijboer en ik verschillen helemaal niet fundamenteel van mening; we verschillen politiek van mening. Ik denk dat we op het punt van het bouwen totaal níét van mening verschillen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk even naar de motie. Ik hoor van de heer Nijboer niet dat hij die gaat aanhouden. Dat is inderdaad niet het geval. Dan neem ik aan dat de motie ontraden wordt. Dat had de Minister al gezegd, begrijp ik. Dan stel ik vast dat we daarmee aan het einde gekomen zijn van dit wetgevingsoverleg. De stemmingen over deze moties gaan we volgende

week doen. We stemmen dan ook over de wet. Dat moeten we natuurlijk niet vergeten. Die stemmingen pakken we dan gelijk mee!  
Ik dank u allen hartelijk en wens u allen een plezierig einde van de middag dan wel avond.

Sluiting 17.34 uur.