

Vergaderjaar 2020–2021

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 757**

### **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 23 juni 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 3 juni 2021 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 april 2021 inzake stand van zaken over de huurbevriezing en reactie op de uitvoering van de Wet Eenmalige huurverlaging (Kamerstuk 27 926, nr. 338);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 maart 2021 inzake kabinetsinzet om huisuitzettingen te voorkomen door gevolgen van de coronacrisis (Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 730);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 maart 2021 inzake uitvoering van de motie van het lid Nijboer c.s. over dekking voor het bevriezen van de huren door het verlagen van de BIK met 200 miljoen (Kamerstuk 32 847, nr. 727);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 februari 2021 inzake reactie op verzoek commissie inzake de motie van het lid Beckerman over de huurprijzen in de sociale sector bevriezen (Kamerstuk 35 488, nr. 17).**

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

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Martin Bosma

De griffier van de commissie,  
Roovers

**Voorzitter: Beckerman**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Van Baarle, Beckerman, Boulakjar, Bromet, Grinwis, Pieter Heerma, De Hoop, Koerhuis en Kops,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 13.33 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Welkom bij het commissiedebat Corona en wonen van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Ik heet de Minister, mevrouw Ollongren, en haar ondersteuning en de Kamerleden van harte welkom. Ik zal de namen van de Kamerleden voorlezen zodra ik ze het woord geef. Allereerst denk ik dat we een spreektijd van vijf minuten per fractie kunnen vaststellen. Gaan de commissieleden akkoord met twee interrupties in tweeën per fractie? Zo te zien, gaat dat goed. Dit is wel een zaal met weinig overzicht, dus zwaai alstublieft flink als u het woord wilt. Ik begin met de eerste spreker. Dat is de heer Koerhuis namens de fractie van de VVD. Meneer Koerhuis, u heeft vijf minuten voor uw eerste termijn.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Eerst heb ik even een klein punt van orde. Ik moet om 16.30 uur weg voor mijn vaccinatie. Ik zei net al: het bouwjaar 1981 is aan de beurt. Ik moet dus iets eerder weg.

**De voorzitter:**

Het staat genoteerd.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. De coronacrisis heeft invloed op alle kanten van ons leven: de economie, de zorg en ook het wonen. Het is goed dat we dit onderwerp vandaag met elkaar behandelen.

Voorzitter. Economen wijzen op het recordlage aantal faillissementen tijdens de coronacrisis. Ze verwachten een forse inhaalslag na de coronacrisis. De Minister heeft een Kamerbrief gestuurd over het Platform hypotheek. Daarin staat dat concrete maatregelen worden verkend om groepen te helpen die tijdens de coronacrisis in de financiële problemen zijn gekomen. Wat is de stand van zaken?

Een doelgroep die aan het begin van de coronacrisis in de financiële problemen is gekomen, zijn de flexwerkers in bepaalde sectoren. Door coronamaatregelen heeft die groep een paar maanden inkomen gemist. Die groep is echter ook flexibel gebleken en het grootste deel heeft weer gewoon werk. Maar doordat die groep een paar maanden inkomen heeft gemist, kan die de komende jaren geen flexhypotheek krijgen. Ik vind het belangrijk dat een koopwoning bereikbaar is voor iedereen. Is de Minister het mij eens dat we flexwerkers niet moeten klemzetten tussen coronamaatregelen en hypotheekregels?

Een andere doelgroep die tijdens de coronacrisis in de financiële problemen is gekomen, zijn de ondernemers en de zzp'ers in bepaalde sectoren die een koopwoning hebben. Op dit moment geven banken die ondernemers en zzp'ers slechts één jaar uitstel van de hypotheekaflossingen. Waarom slechts één jaar uitstel? Ik wil de Minister graag vragen om met NHG en banken in gesprek te gaan om te kijken of en hoe banken langer uitstel kunnen geven om te voorkomen dat die ondernemers en zzp'ers in de schuldsanering komen.

Zoals wij hier weten, zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Veel woningen hebben een forse overwaarde. Op dit moment mogen schuldsaneerders die overwaarde echter niet gebruiken voor schuldsanering. Waarom niet? Ik wil de Minister ook hier graag vragen om met NHG, banken en schuldsaneerders in gesprek te gaan om te kijken of en hoe schuldsaneerders na de coronacrisis die overwaarde wel kunnen gebruiken voor schuldsanering en zo te voorkomen dat die ondernemers en zzp'ers hun woning moeten verkopen en eruit moeten.

Voorzitter. Ik ben blij met de afspraken die de Minister met gemeenten en corporaties heeft gemaakt om mensen tijdens de coronacrisis niet uit hun woning te zetten, behalve in het geval van criminaliteit, overlast en fraude. Zoals iedereen hier weet, kom ik op voor mensen die permanent in een recreatiewoning wonen. Het is goed dat de Minister nu eindelijk de regeling heeft gepubliceerd om de permanente bewoning van recreatiewoningen weer toe te staan en dat het landelijke team om recreatieparken te herbestemmen per 1 juli van start gaat. Ondanks de afspraken van de Minister worden mensen die permanent in een recreatiewoning wonen, toch uitgezet door gemeenten. Uit hun eigen woning! Ik herhaal: uit hun eigen woning! Zoals de Minister weet heb ik hierover veel Kamervragen gesteld. Dit lijkt een structureel probleem. Om te voorkomen dat we hier van incident naar incident gaan, lijkt het mij dat er een structurele oplossing moet komen. Hoe ziet de Minister dit?

Zoals iedereen hier ook weet, kom ik ook op voor weeskinderen. Het is goed dat de expertgroep nu eindelijk van start is gegaan. Dinsdag in het debat kondigde ik al aan dat ik gisteren een weeskind zou spreken. Dat zijn geen gemakkelijke gesprekken en u mag best weten dat ik daartegen opzag. Een jonge meid die in de bloei van haar leven zou moeten zitten, is wees geworden en dreigt nu haar ouderlijk huis uit te worden gezet door de corporatie. Dinsdag vroeg ik de Minister: wat kan ik tegen haar zeggen? Ik kon haar niks zeggen. Al maandenlang wachten we op de aanpassing van de wet of de regeling van de Minister om dit probleem nu eindelijk op te lossen. Ik vraag de Minister hoeveel van die gevallen we nog gaan toestaan, voordat er nu eindelijk een oplossing komt. Dinsdag had de Minister het over een gedragscode. Als ik het gedrag van corporaties nu zie, dan is een gedragscode geen oplossing. Ik wil een aanpassing van de wet voor al die weeskinderen.

Dank u wel, voorzitter.

#### **De voorzitter:**

Allereerst is er een vraag van de heer Heerma van het CDA en daarna van de heer De Hoop van de Partij van de Arbeid. De heer Heerma.

#### **De heer Pieter Heerma (CDA):**

Ter voorbereiding op dit debat heb ik ook de schriftelijke vragen van de heer Koerhuis en de antwoorden daarop van de Minister gelezen. De Minister schetst het dilemma tussen het medebewoner of medehuurder zijn. De heer Koerhuis heeft hier inderdaad bij herhaling aandacht voor gevraagd. Welke aanpassing van de wet stelt hij voor? Hoe kan dit opgelost worden? Hoe kunnen dit soort schrijnende situaties aangepast worden? Want ik zie dat hij daar veel aandacht voor heeft, maar volgens mij bepleit hij ook niet het overerfbaar maken van een huurwoning. Waar zoekt hij de oplossing voor dit probleem?

#### **De heer Koerhuis (VVD):**

Inderdaad, ik zoek een aanpassing van de wet. We hebben gezien dat de collega van de Minister, collega Vijlbrief, de wet wel gaat aanpassen. Ik ben dan ook heel blij voor weeskinderen die in een koopwoning zitten. Het probleem is dat er nog geen aanpassing van de wet is aangekondigd voor weeskinderen die in een huurwoning zitten. Ik begrijp wat de Minister zegt. Een aanpassing van een wet duurt lang. Ik zie twee wetten waar je

een aanknopingspunt bij zou kunnen zoeken. Ik hoor de Minister daar nog steeds heel graag over. Het gaat om ofwel het Burgerlijk Wetboek ofwel de Woningwet. Ik begrijp ook wat de Minister zegt, namelijk dat een aanpassing van de wet lang duurt. Daarom heb ik in mijn Kamervragen de vraag gesteld: kunnen we het niet door middel van een regeling doen? Een moeilijk woord daarvoor is een AMvB. Ik denk dat de Woningwet het beste aanknopingspunt is voor een AMvB. Ik ben zeker niet voor overerfbare huurcontracten, maar ik denk dat we een weeskind dat net zijn of haar ouders is verloren, allemaal wel even rust gunnen door in zijn of haar ouderlijk huis te mogen blijven wonen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat dat afdoende is voor de heer Heerma. Dan ga ik naar de heer De Hoop van de Partij van de Arbeid.

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

Naar aanleiding van zijn bijdrage en naar aanleiding van wat vanochtend bekend werd over wat de heer Koerhuis vond, was ik toch wel een beetje enthousiast. Dat mag ook weleens gezegd worden richting de VVD. De heer Koerhuis kwam namelijk op voor mensen in financiële problemen. Hij wil de verkoop van de woning van ondernemers en zzp'ers voorkomen, want ja, dan moeten er hoge huren betaald worden en de mensen mogen niet op straat komen te staan. Als de heer Koerhuis dan zo veel moeite heeft met die hoge huren, is hij dan ook voorstander van het doortrekken van het puntenstelsel? Zou hij de hoge huren en de hele vrije huursector dan niet net als de Partij van de Arbeid aan banden willen leggen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik denk dat niemand in deze zaal voor hoge huren is. Ik ben ook tegen hoge huren. Maar we zien helaas wel dat de huren hoog zijn. Ik heb het hier al vaker in debatten gezegd. Het puntenstelsel omhoogtrekken om die 1% tot 2% dure huurwoningen in Nederland terug te trekken, klinkt heel sympathiek. Maar wat je feitelijk doet, is de huursector in de uitverkoop zetten. Er zal geen huurwoning bij komen. Wat er gaat gebeuren, is dat de huurwoningen verkocht gaan worden. Het puntenstelsel doortrekken klinkt dus heel sympathiek, maar wat er gebeurt is dat je de huursector in de uitverkoop zet en dat je minder huurwoningen krijgt. Je krijgt er sowieso geen woning extra door. Het is een herverdeling van woningen. Ik denk zelfs dat het op termijn de woningbouw remt. We hebben een brief gekregen van pensioenfondsen en verzekeraars die ook zeggen: als dit puntenstelsel wordt doorgetrokken, kunnen wij niet meer bouwen. Dat is mijn antwoord.

**De voorzitter:**

Is dat afdoende voor u, meneer De Hoop?

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

Nou ja, het is in die zin afdoende dat mij nu wel duidelijk wordt dat het voor de VVD dan helaas wel blijft bij de ondernemers en de zzp'ers en dat het niet gaat om de gewone man. Ik wil de heer Koerhuis wel verzoeken om te kijken naar het aan banden leggen van de vrije sector, zodat niemand in de problemen komt en niemand op straat komt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het aan banden leggen van de vrije sector klinkt mooi, maar praktisch gezien is het dus het in de uitverkoop zetten van de vrije sector. Die vrije sector heb je gewoon nodig voor mensen die bijvoorbeeld lang op een wachtlijst staan, voor mensen die even snel een woning nodig hebben of voor mensen die moeten verhuizen voor hun werk. Je hebt de vrije sector

dus nodig. Die is al heel klein in Nederland; de kleinste van de wereld! Dat is onder andere de verklaring ervoor dat de huren zo hoog zijn. Wat moeten we doen? Juist heel veel bijbouwen! We moeten heel veel vrije sector huurwoningen bijbouwen en niet in de uitverkoop zetten.

**De voorzitter:**

Nu zijn er ook nog vragen binnengekomen van de heer Boulakjar van D66 en de heer Grinwis van de ChristenUnie.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik had een vraag aan de heer Koerhuis over het punt dat hij aansneet met betrekking tot de situatie van weeskinderen. Op de interruptie van de heer Heerma gaf hij aan dat er een aantal juridische instrumenten zijn. Mijn vraag is: welke voorstellen doet de heer Koerhuis in de praktijk? Hij is tegen overdraagbaar huurrecht. We hebben een voorstel ontvangen van Aedes waarin een periode van één tot twee jaar wordt voorgesteld. Hoe ziet de heer Koerhuis dat in de praktijk voor zich, dus los van de juridische instrumenten?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het voorstel dat Aedes doet, is inderdaad al beter, want nu is het zo dat je als nabestaande, ongeacht je situatie, een halfjaar mag blijven zitten als de huurder overlijdt. Ik vind dat bij weeskinderen kort. Eén tot twee jaar is beter. Ik heb in mijn Kamervragen de vraag gesteld: wat doet de Staatssecretaris precies? Welke leeftijdsgrens gaat hij hanteren voor weeskinderen om in een koopwoning te mogen blijven zitten? Ik meende dat er over een leeftijd van 21 jaar of 23 jaar werd gesproken, maar dat was in een televisieprogramma waarin daarop gereflecteerd werd. Dat lijkt mij een goed aanknopingspunt voor een aanpassing van de wet of een regeling, maar als we dan ergens anders tegen grote juridische bezwaren aanlopen en de Minister wel uit de voeten kan met één tot twee jaar in een aanpassing van de wet of de AMvB, dan hoor ik dat graag. Als ik nog één slotopmerking mag maken: volgens mij zijn corporaties vooral weer aan het voorsorteren op een gedragscode. Daar neem ik geen genoegen mee, want die gedragscode komt eraan. Het is al een poosje bekend dat die eraan komt. Corporaties passen hun gedrag nu niet aan, dus ik heb er geen vertrouwen in dat ze hun gedrag straks wél aanpassen. Ik ben echt voor een AMvB of een aanpassing van de wet.

**De voorzitter:**

Meneer Boulakjar, is dat voldoende voor u? Oké. Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie voor een vraag.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik vind het hartverwarmend dat collega Koerhuis zich zo inspant voor weeskinderen, mensen die op veel te jonge leeftijd wees zijn geworden, ouders met kinderen die in één keer op staat dreigen te komen staan en ondernemers. Tegelijkertijd: als je al die specifieke doelgroepen van mensen met een urgentie die op de lijst staan voor een sociale huurwoning bij elkaar optelt – dan heb ik de heer Koerhuis nog niet eens horen spreken over dakloosheid en daklozen; ik neem aan dat dat nog komt – dan blijft er uiteindelijk maar een paar procent van de jaarlijkse flow van sociale huurwoningen over om aan de reguliere woningzoekenden toe te wijzen. Hoe wil de heer Koerhuis dat oplossen?

**De voorzitter:**

Ik ben nu nog vrij coulant geweest, maar misschien kunnen de antwoorden ietsje korter. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst op het punt van de daklozen: onze twee partijen, VVD en ChristenUnie, trekken goed samen op. Het was in de vorige periode goed samenwerken met mevrouw Dik-Faber, dus ik hoop die samenwerking voort te kunnen zetten. De ChristenUnie snijdt een terecht punt aan. We hebben een groot woningtekort en we moeten ontzettend veel bijbouwen. We hebben in de campagne veel debatten gevoerd. Op korte termijn moeten er heel snel heel veel woningen bij, vandaar mijn focus op recreatiewoningen, want die staan er al, of flexwoningen, want die staan gewoon klaar in de fabriek te wachten om geplaatst te worden, en op transformaties, want die gebouwen staan er ook al. Daar is het gewoon alle hens aan dek. Laten we daarop heel goed samen optrekken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat zijn allemaal reële alternatieven, maar het is tegelijkertijd geen antwoord op de vraag. Er bestaan enorme wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Het aantal mensen daarop is een paar jaar verdubbeld. De hoeveelheid mensen die wordt toegewezen vanuit de reguliere wachtlijst, staat in elke stad en in elk dorp onder druk. Wat gaat de heer Koerhuis daaraan doen? Want dat los je niet op met alleen maar recreatiewoningen permanent bewoonbaar maken, flexwoningen, prefab et cetera. Dan moet je ook iets doen binnen het sociale segment. Wat is de enorme ambitie qua bouw van de heer Koerhuis?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De vraag is helder nu. De wachtlijsten voor de sociale huur zijn inderdaad te lang. Ik denk dat iedereen hier in de zaal het daarover eens is. Flexwoningen gaan daar in zekere zin wel helpen. De ChristenUnie weet dat de VVD graag wil dat statushouders hun wooncarrière beginnen in flexwoningen. Dat gaat al een verlichting geven op de instroom in sociale huur, maar wij willen ook graag doorstroom van hoge inkomens die in de sociale huur zitten. De Minister heeft in kaart gebracht dat 240.000 huishoudens met een hoog inkomen in sociale huurwoningen zitten. Als we die laten doorstromen naar middenhuur of degenen die daar niet horen naar dure huur – het zijn hoge inkomens – dan komen er sociale huurwoningen vrij voor mensen die ze echt nodig hebben. Op de korte termijn moeten er harde keuzes gemaakt worden. Dan kies ik toch voor weeskinderen en kinderen met hun gescheiden moeder. Dat is de keuze die ik maak.

De **voorzitter**:

Helder. Zijn daarmee alle vragen aan de heer Koerhuis gesteld? Oké. Dan ga ik naar de tweede spreker in dit debat. Dat is de heer Grinwis van de ChristenUnie. Ook voor u vijf minuten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. De coronacrisis werkt als een contrastvloeistof op onder andere de woningmarkt. U heeft het een collega van mij, namelijk de heer Segers, ook horen zeggen. Problemen die er al jaren zijn of die groter zijn geworden, zijn het afgelopen jaar pijnlijk zichtbaar geworden. We hebben kunnen lezen over de familie El Andel, die het coronajaar met z'n zessen vierhoog op 47 vierkante meter heeft doorgebracht, en over de mensen die precies twee weken geleden hun woning zijn kwijtgeraakt aan de Wouwermanstraat hier in Den Haag, door die verschrikkelijke brand van bijna middeleeuwse proporties waarbij in één keer 40 woningen tegelijk in de as zijn gelegd. De brandweercommandant van Den Haag, Esther Lieben, vertelde over de erbarmelijke omstandigheden die ze had aangetroffen. Een van de woningen werd bewoond door tussen de tien en vijftien arbeidsmigranten. U moet zich voorstellen dat een woning ongeveer 70 vierkante meter is. Er lagen nota bene matrassen in het

tuinhuisje. U kunt zich voorstellen met hoeveel stekkerdozen alle apparaten in zo'n huis aan elkaar zijn geknoopt en hoe groot alleen al het brandgevaar in dat soort huizen is door dit soort woonomstandigheden. Daarmee pretendeer ik trouwens geen uitspraak te doen over de oorzaak van de brand, maar dit is een herkenbaar beeld. Het is geen acceptabel beeld. Deze mensen verdienen een goede huisvesting. Ik denk ook aan de mensen die in de coronacrisis in een sociaal isolement zijn geraakt, die een enorm klein of geen netwerk hebben of hadden en die echt vereenzaamd zijn. En dat in een wereld, in een omgeving, waarin betaalbaar wonen steeds minder vanzelfsprekend wordt, althans zeker voor de outsiders. Want als je insider bent in een koophuis, dan is je kostje gekocht, maar ben je outsider, dan heb je het nakijken.

Voorzitter. In de woningmarkt spelen heel veel dilemma's. Die dilemma's spelen vrijwel overal een rol, ook in de paar vragen die ik kan stellen in de paar minuten die ik heb. Het gaat over ongelijkheid en woonarmoede. Het gaat over beschikbaarheid. Zijn die woningen er? Het gaat over betaalbaarheid. In mijn vragen komen deze punten allemaal aan de orde. Ik ben overigens benieuwd hoe de Minister denkt dat het verder moet om deze dilemma's op te lossen – dat is misschien te veel gevraagd – of hoe de spanning wat minder wordt.

Allereerst over financieringsruimte en de huizenprijzen. Dit jaar, in 2021, is de leenruimte voor tweeverdieners verder vergroot, van 80% van het tweede inkomen naar 90%. Het Nibud heeft er nota bene een stempel op gezet. Daar dacht de ChristenUnie anders over. Het lijkt erop dat we in 2023 zelfs naar 100% gaan. Dat betekent dat de huizenprijzen alleen nog maar verder gaan stijgen, want vraag en aanbod zijn niet de hoofdverantwoordelijken voor de huizenprijsstijging, maar de hoeveelheid geld. Meer financieringsruimte, meer leenruimte, betekent hogere huizenprijzen, in dit geval voor tweeverdieners, want die kunnen het betalen met de extra leenruimte. Maar alleenstaanden, alleenverdieners en andere groepen komen daarmee nog verder op achterstand te staan. Is het niet een goed idee, vraag ik de Minister, om nu eindelijk te stoppen met het verruimen van de leenruimte, nu maar eens halt te houden bij de huidige 90% en misschien zelfs wel te gaan terugploegen? Ik ben heel erg benieuwd hoe de Minister gaat beoordelen of die volgende stap ook nog gezet moet worden.

Ik heb de financialisering van de woningmarkt al genoemd. De beschikbaarheid van geld, de rente en de rendementseisen zijn een potpourri die op dit moment de huizenprijzen al een aantal jaren omhoog stuwt, en in de maanden waarin we nu zitten zelfs met recordpercentages. Mensen geven het geld niet uit en potten het op. In combinatie met de enorm ruime leennormen en opnieuw aflossingsvrije hypotheek, schieten de huizenprijzen elke keer wanneer je met je ogen knippert omhoog.

Voorzitter. Wat zijn nou goede opties om daar wat aan te gaan doen? Dat is mijn vraag. Wat kan de Minister nog in gang zetten in deze – ik weet het – demissionaire periode?

**De voorzitter:**

Als u daar heel even ademhaalt, dan heb ik een vraag voor u van de heer Koerhuis. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik had net gezegd dat de VVD het belangrijk vindt dat een koopwoning bereikbaar is voor iedereen. Ook daar hebben we in de vorige periode goed opgetrokken. We hebben samen de opkoopbescherming als amendement, als wet, ingediend en ook aangenomen gekregen hier in de Tweede Kamer, juist om starters en mensen die een woning willen kopen te helpen. Maar wat hoor ik de ChristenUnie nu zeggen? De leennormen niet versoepelen. Maar dan doen we toch juist het omgekeerde? Dan

zetten we mensen op achterstand ten opzichte van wat we nu de opkopers noemen. Is dat niet een beetje inconsistent?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Integendeel, integendeel. Uit de vraag van de heer Koerhuis spreekt nog een soort illusie dat vraag en aanbod de woningmarkt bepalen. Dat is gewoon niet zo. De hoeveelheid geld stuwt de prijzen op. De hoeveelheid geld, de rentestand en de rendementseisen bepalen hoe hoog de huren zijn. Als je nog meer geld de markt opstuurt, gaan de prijzen omhoog en hebben alleenstaanden en eenverdieners het nakijken. Tweeverdieners kunnen dan inderdaad nog terecht. Het tweede inkomen voor 100% in plaats van voor 90% laten meetellen lijkt mij een heel slecht plan, net zoals we de verhoging van 80% naar 90% ook geen goed plan vonden. Ik raad meneer Koerhuis aan om ook dat aspect van financialisering van de woningmarkt beter in zijn genen op te nemen.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Koerhuis niet ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar ik herinner mij mooie campagnedebatten.

De **voorzitter**:

Ik denk dat het goed is als u voortgaat met uw betoog.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Dan mijn tweede punt: het woningwaarderingssstelsel, dat al terugkwam in een interruptie van collega De Hoop. De meeste partijen in dit huis – vorige week konden we daar nog bij RTL over lezen – willen de huurprijsbescherming uitbreiden. Dat lijkt de ChristenUnie een goed idee, maar er zijn wat smaakverschillen. Er zijn partijen die zeggen dat we dit moeten doortrekken richting de 250 punten, oftewel zo'n € 1.400. Ikzelf heb me als oud-raadslid hier in Den Haag laten inspireren door wat we in Den Haag hebben gedaan. Voor middeninkomens hebben we een middelduur segment willen beschermen, maar wel gemankeerd, want er zit geen echte huurprijsbescherming op. Dan kom je op ongeveer 185 à 190 punten. Hoe kijkt de Minister tegen dit Haagse voorbeeld aan? Hoe inspireert dat haar om eventueel huurprijsbeschermingsuitbreiding voor te bereiden? Hoever wil ze dan gaan: richting 180 à 190 punten, dus tot € 1.000, of gaat zij inderdaad zover als het initiatief van GroenLinks, namelijk 250 punten? Wat zijn de voor- en nadelen daarvan? Zijn de nadelen die de heer Koerhuis schetst – minder woningbouw – te onderwerpen door de markttoets los te laten en woningcorporaties volop te laten bouwen voor middeldure huren?

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, ik moet u erop wijzen dat u eigenlijk al op vijf minuten zit.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

O, dan ...

De **voorzitter**:

Maar de heer Koerhuis gaat u een klein beetje helpen door u nog een vraag te stellen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zal niet herhalen dat dit de woningbouw gaat remmen. Ik ben toch wel enigszins verheugd dat er breuk te zien is in de coalitie die ik vorige week bij RTL zag. Ik hoorde de PvdA toch heel duidelijk roepen «die grens moet



omhoog» en «eigenlijk alles sociaal maken». Klopt het dat het voorstel van de ChristenUnie net anders is, dus dat er ook ruimte voor middeninkomens blijft, dat er een apart middensegment blijft?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Als de heer Koerhuis ons verkiezingsprogramma goed heeft gelezen – ik weet dat hij dat heeft gedaan – dan heeft hij daarin kunnen zien dat de ChristenUnie de huurprijsbescherming wil uitbreiden. Wij zijn niet heel dogmatisch in waar je precies de grens moet leggen, maar wij denken aan een grens van om en nabij de € 1.000, oftewel 190 punten. Inderdaad zijn die gradiënten er in dit huis: van geen uitbreiding tot een zeer verstrekkende uitbreiding. Volgens mij is het RTL-artikel ongeveer geplot op het ChristenUnievoorstel. Kortom, ik zie de toekomst met vertrouwen tegemoet. Maar ik zat al in reservetijd ...

De **voorzitter**:

U mag nog een laatste zin uitspreken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dakloosheid. Misschien nog even iets over huisuitzettingen. Ik doe dat aan de hand van wat de heer Koerhuis heeft gezegd. Ik vul dat aan. De vraag die ik hem stelde, pass ik door naar de Minister. Er zit bij sociale huurwoningen een enorme spanning op de lijst van woningzoekenden. Er is sprake van urgentie, doelgroepen die met voorrang een huis verdienen en dan blijft er bij wijze van spreken nog maar 10% of 20% over voor de reguliere instroom. Hoe kunnen we die spanning wat verminderen? Kan de Minister misschien in overleg gaan met de VNG en de gemeenten om dit probleem hanteerbaar te maken?

De **voorzitter**:

U moet nu echt afronden.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, dit zei ik tot slot.

De **voorzitter**:

Helemaal goed. Dank u wel. Dan ga ik naar de heer De Hoop namens de Partij van de Arbeid.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik mag voor het eerst bij de commissie Wonen een debat doen. Ik voel me vereerd. Ik vind het ook een heel belangrijk en mooi onderwerp.

Voorzitter. Corona heeft het belang van een fijne woning nogmaals benadrukt. Voor iedereen die al een goede woning had, was het zo veel mogelijk thuisblijven toch minder zwaar dan voor al die mensen die te klein behuist zijn of die wonen in een woning waarvan de kwaliteit te wensen overlaat, laat staan voor iedereen die op zoek is naar eigen huis maar dit niet kan vinden door een tekort aan betaalbare woningen. Dat tekort is niet verdwenen. Sterker, het is gegroeid.

Als jongste Kamerlid zie ik elke dag om mij heen hoe mijn generatie niet meer aan een betaalbare woning kan komen. We kunnen dan ook niet wachten op een formatie om verder actie te ondernemen. Samen met GroenLinks en de SP hebben we een plan om nu actie te ondernemen. Een plan tegen huisjesmelkers en voor betaalbare huren. Een plan tegen flexibilisering van de huurcontracten en voor meer zekerheid.

Want voorzitter, een huis is meer dan een stapel stenen. Het is een thuis. En betaalbaar wonen is een recht. Vorige week was er dan ook goed nieuws. Want na jarenlange stilstand berichtte RTL dat er een meerderheid is in deze Kamer om de excessieve huren te beteugelen, iets

waar we al jaren voor pleiten. Ik hoor dan ook graag hoe de Minister actie gaat ondernemen op dit thema.

De Partij van de Arbeid is er voorstander van om het woonwaarderingstelsel op te rekken, zodat veel meer huurders bescherming genieten. Wat ziet de Minister als beste instrument om de aanvangshuren in de vrije sector te beteugelen?

Naast het betaalbaar houden van huren is het belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn om in te wonen. Er moet dus meer gebouwd worden. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer steden stappen zetten om het aankopen van woningen door beleggers te verbieden. Ik hoop dat zo veel mogelijk steden van deze mogelijkheid gebruik gaan maken. We willen ook een flinke extra stap zetten. Met een huisjesmelkersboete en een vergunningstelsel kunnen we ervoor zorgen dat malafide huurders geweerd worden. Hoe staat het met de experimenten in Groningen? Is de Minister al zover dat zij dit landelijk wil uitrollen? Ook is het zaak dat we de sloop van veel betaalbare woningen een halt toeroepen. Hoe kijkt de Minister naar de ontwikkeling dat sociale huurwoningen vaak worden gesloopt om vervolgens minder woningen in een duurder segment bij te bouwen?

Voorzitter. Het is goed om te lezen dat de motie van mijn collega Nijboer over de compensatie van de huurbevrozing betaald wordt uit de middelen van de BIK. Toch horen we ook dat de compensatie voor corporaties niet volledig is. Kan de Minister aangeven of ze bereid is de corporaties tijdig en volledig te compenseren voor de bevrozing? Ook blijft de verhuurderheffing maar oplopen door de stijgende WOZ. Hoe ziet zij een loskoppeling van de hoogte van de heffing van de WOZ? Stabilisatie moet een eerste stap zijn op weg naar afschaffing.

Ten slotte, voorzitter. De Partij van de Arbeid wil nogmaals aandacht vragen voor de problemen van dakloosheid. Tijdens deze crisis hebben we gezien wat er mogelijk is door een Housing Firstbeleid te voeren. Geef mensen eerst een onderdak, zodat ze weer op eigen benen kunnen staan. Wel maken we ons zorgen over de overvolle opvanglocaties en het beleid rondom opvang. Kan de Minister haar inzet op dit punt voor de komende tijd schetsen? Kan zij aangeven of zij van plan is Housing First onderdeel te maken van het beleid?

Dank.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het is heel keurig binnen de tijd. Er zijn geen vragen, zie ik. Dan ga ik door naar de heer Heerma van het CDA.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Dank u, voorzitter. Dit is ook mijn eerste debat als woonwoordvoerder. Er zijn diverse nieuwe collega's. Ik voel me een beetje zoals ik me voelde toen ik net Kamerlid was. De afgelopen dagen heb ik geprobeerd het dossier tot me te nemen. Dan zie je hoe fascinerend en complex het is en hoe – ik moet hier de heer Grinwis citeren – alles met alles samenhangt en ook hoe corona de contrastvloeistof is voor alle problemen die er al waren. Een van mijn eerste kennismakingsgesprekken was met Peter Prak van de Knarrenhof. Hij had het letterlijk over een kluwen. Wil je iets gaan doen aan de woningmarkt, dan moet je eigenlijk proberen om deze kluwen te ontwarren. Daarbij helpt het niet altijd om heel hard om aan één stukje touw te gaan trekken. Ik moest denken aan de arbeidsmarkt, waar ik wel al jaren woordvoerder voor ben. Er zijn namelijk grote parallellen met de problemen op de arbeidsmarkt. Daar is ook een kluwen ontstaan en elke start van een oplossing ontlokt weer het commentaar: als je aan dat stukje touw gaat trekken, dan zijn dit de effecten.

Het eerste onderwerp waarover ik iets wil zeggen, zijn de tijdelijke contracten. Het aantal tijdelijke huurcontracten neemt toe. De Minister schrijft in de brief dat het best moeilijk is om te becijferen hoezeer het

toeneemt. Maar dat is op de arbeidsmarkt ook jarenlang gebeurd. Steeds werd gezegd: het stijgt maar een klein beetje. Tot iedereen na een aantal jaren ontdekte: het is wel heel flexibel geworden. Je kunt zomaar voorspellen dat ergens in de komende jaren in de grote steden de tijdelijke contracten een enorm verdienmodel worden, juist in grote gemeenten, waar de schaarste het grootst is. Mijn vraag aan de Minister is dus: hoe kan zij snel duidelijkheid krijgen over hoe die groei is? Differentieer dat ook specifiek naar gemeentes. En is het niet een idee om toch een soort van maximumaantal tijdelijke contracten per regio of per gemeente te hebben?

Van het risico dat die tijdelijke contracten tot een enorme huurexplosie leiden, is het een heel klein stapje naar het woningwaarderingstelsel. Ook wij kiezen in ons verkiezingsprogramma voor het verhogen van die puntengrens. Wij willen dus meer regulering voor die middenhuren en in die vrije sector. Volgens mij zijn heel veel partijen hiervoor, ook D66, dat nu niet voor het voorstel is. D66 heeft daar vlak voor de verkiezingen nog een motie over ingediend: we willen meer regulering, maar ga onderzoeken wat voor regulering. Ik kon zelfs bij de heer Koerhuis toch voor het eerst een beetje enthousiasme ontwaren, want dat nieuws bij RTL vanochtend ging wel degelijk over iemand die z'n koophuis kwijtraakte. Die kan nooit een woning betalen in dat middensegment. Het voorstel van het CDA gaat iets verder dan dat van de ChristenUnie, maar hij was wel heel enthousiast net over het voorstel van de heer Grinwis. Hoop doet dus ook hier leven. Ik zou graag van de Minister weten wat zij ervan vindt om die bescherming in dat middensegment te verbeteren en de puntengrens in dat woningwaarderingstelsel te verhogen. Dat moet juist in deze schaarste. Er gaan enorme problemen ontstaan, juist in de grote steden, als de middenklasse daar niet meer kan wonen. Dat is voor de leefbaarheid echt gruwelijk. Wat vindt de Minister daarvan?

Ik weet dat ik weinig spreektijd heb, maar ik ga toch door naar die huisuitzettingen. Deze discussie loopt al heel lang, ook vanuit de commissie voor Sociale Zaken qua armoede en schulden. Mijn collega René Peters heeft het altijd over een «laatstekanscuratele». Dan voorkom je dat mensen eruit gegooid worden, met € 40.000 tot € 60.000 maatschappelijke schade, in de vernieling komen en dan toch weer terugkomen in zo'n woning. Het interessante hierbij is dat corona ertoe heeft geleid dat er ineens wél afspraken zijn gemaakt. Aedes schreef afgelopen week dat uit hun Corporatiemonitor, die deze week komt, gaat blijken hoe succesvol dit geweest is. Mijn vraag aan de Minister is: als dit heel succesvol is – het probleem was er daarvoor ook al – gaat er dan na corona, als de crisis voorbij is, mee gestopt worden? Men waarschuwt daarbij ook voor een soort van boeggolf die dan kan gaan ontstaan. Of hebben we lessen getrokken uit deze crisis, waardoor deze aanpak ook doorgetrokken moet worden als de coronacrisis voorbij is? Graag een reactie van de Minister daarop. De Woonbond signaleert daarbij overigens dat het wél gebeurt. Daar wil ik ook graag een reactie van de Minister op. Aedes geeft aan: het gaat heel goed, het gebeurt nauwelijks meer. De Woonbond waarschuwt er wel voor. Wat is het beeld van de Minister? Dan wil ik afsluiten met drie korte punten, waarvan twee naar aanleiding van de vragen van de heer Koerhuis. De eerste gaat over die urgentie voor gescheiden ouders met kleine kinderen. Ik kon me niet helemaal aan de indruk onttrekken dat de vraagstelling van de heer Koerhuis vooral de woningbouwcorporatie de schuld gaf, terwijl de antwoorden van de Minister stelden: dit zijn nou eenmaal de regels die de gemeentes maken, en daar kan een wooncorporatie weinig aan doen. Dat haalde ik uit die antwoorden. Maar als ik die antwoorden lees, staat er tegelijkertijd: het geven of ontvangen van mantelzorg is standaard reden voor urgentie. Maar het hebben van hele kleine, minderjarige kinderen is bij sommige gemeentes geen reden. Kan de Minister hier dus op reflecteren? Is zij

bijvoorbeeld bereid om met de VNG in gesprek te gaan om te kijken hoe groot dit probleem is en of gemeenten hier wat aan kunnen doen? Ik ga sneller, want ...

**De voorzitter:**

U bent echt door uw tijd heen. Wilt u die laatste twee punten héél kort doen?

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Ik sluit af met een heel belangrijk punt van de SP. Dat heb ik heel strategisch gedaan, maar ...

**De voorzitter:**

U heeft nog vijf minuten!

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Kijk, dat is een goeie binnenkomer, voorzitter! Nee, ik ga het echt heel kort houden.

De vraag van D66 richting de heer Koerhuis ging al over die weeskinderen. Aedes stelt zelf voor dat er een wetswijziging moet komen om dat halfjaar, dat te kort is, naar een jaar of twee jaar te verlengen. Ik ben benieuwd wat de Minister van dit voorstel vindt.

En als laatste het SP-punt. De SP heeft onlangs extra geld geregeld voor zorgbuurthuizen. Ik begon met Peter Prak van de Knarrenhofjes. Ik denk dat die zorgbuurthuizen, met mensen die voor elkaar gaan zorgen, een enorm effect kunnen hebben, niet alleen op woningnood, maar ook op zorgkosten et cetera. Hoe staat het met dat extra geld? Wat wordt ermee gerealiseerd?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Maar u wordt nog een klein beetje geholpen door de heer Koerhuis, want die gaat u nog een vraag stellen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, want de heer Heerma daagde mij een beetje uit: wat wil ik dan precies met weeskinderen? Dan daag ik hem terug uit. Ik hoorde hem namelijk toch iets interessants zeggen. Hij haalde terecht de mantelzorgers erbij, want dat is een wettelijke voorrangscategorie. Hoe kijkt de heer Heerma ernaar om kinderen van gescheiden ouders die het huis uit moesten, ook wettelijke voorrang te geven?

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Het viel me op in de beantwoording van de Minister. Ik wil dat nu niet gelijk uitsluiten als richting. Tegelijkertijd ben ik het ook heel erg eens met de analyse die de heer Grinwis net maakte: er wordt de facto gewoon in schaarste gestreden om wie er voorrang krijgt. Is via zo'n wet extra urgentie toewijzen de oplossing, of moet de Minister in gesprek gaan met de VNG om te zorgen dat dit niet gebeurt, zoals ik heb verzocht? Daar wil ik nog nader kijken. Maar ik vind het gek dat mantelzorg kennelijk standaard is, maar als je gescheiden en alleenstaand bent en je hebt acute nood – in de corporatiemonitor wordt scheiding in coronatijd ook genoemd als de grote groeier van dit probleem – dan is dat kennelijk anders. Ik weet dus niet of ik helemaal meega met de heer Koerhuis. Ik zit wel in die richting te denken, maar ik ben ook benieuwd naar het antwoord van de Minister. Uiteindelijk geldt natuurlijk dat meer in plaats van minder sociale huurwoningen een structurele oplossing is. Daarin verschillen de VVD en het CDA misschien weer wat van elkaar.

De **voorzitter**:

Dat is afdoende voor de heer Koerhuis, begrijp ik. Dank u wel, meneer Heerma. Dan ga ik naar de heer Boulakjar namens de fractie van D66.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ondanks dat het de maidenspeech was van de heer Heerma, kwam hij toch heel ervaren over.

De heer **Pieter Heerma** (CDA):

Dat heet: fake it till you make it!

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter. We spreken vandaag over wonen en corona. Dat zijn twee hele belangrijke thema's, maar eigenlijk spreken we over wonen in relatie tot de coronacrisis. Het einde van corona is gelukkig in zicht. De vaccinaties gaan nu rap. Ik begrijp dat de heer Koerhuis vanmiddag al aan de beurt is. Ikzelf mag morgen. Ik kijk ernaar uit.

Voorzitter. Het is ons al eerder verteld in deze commissie: als de coronacrisis ons iets heeft geleerd, is het dat het nog belangrijker is geworden om een fijne plaats te hebben om te wonen. Ons huis was meer dan een slaap- en verblijfplek. We werkten er. We gaven er les aan onze kinderen. Het was een quarantainelocatie. En voor wie een tuin had, was het ook een veredeld vakantieverblijf.

Voorzitter. Dank aan de Minister voor de onderliggende stukken voor dit debat. We willen ook de organisaties danken die ons voorafgaand aan dit debat informatie hebben toegestuurd.

Een deel van de brief ging ook over huisuitzetting tijdens de coronacrisis. Dat is vandaag ook al eerder aangestipt. Mijn fractie is blij dat er meteen actie is ondernomen om huisuitzetting te voorkomen. Zo is voorkomen dat gezinnen in deze kwetsbare tijden op straat kwamen te staan. Het is goed dat de Minister daar afspraken met verhuurders en vastgoedbezitters over heeft kunnen maken. Het is ook goed dat ze die heeft kunnen verlengen, want de naweën van corona gaan nog wel even duren. Ik heb nog een paar vragen aan de Minister op dit punt. Even snel terugkijkend, hoeveel huisuitzettingen hebben er, anders dan bij overlastgevend gedrag en andere zaken, het afgelopen jaar plaatsgevonden? Hoeveel waren dat er in eerdere jaren? Wellicht is er een vergelijking te maken. Heeft de Minister signalen dat corporaties en particuliere verhuurders de teugels met betrekking tot het voorkomen van huisuitzettingen nu wat laten vieren? Ik hoop het niet.

Dank ook aan de Minister voor de brief over de uitwerking van de huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging voor huurders. De Minister geeft ook aan dat de huurders met recent inkomensverlies zich nog tot het einde van dit jaar kunnen melden bij de Belastingdienst voor de eenmalige huurverlaging. De vraag die ik daarbij heb: worden deze huurders hiervan actief op de hoogte gesteld, zodat zo veel mogelijk rechthebbenden hier gebruik van kunnen maken? Ik las ergens in de stukken dat er een socialmediacampagne is, maar ik kan me zo voorstellen dat dat niet voldoende is.

Voorzitter. Ik zei het eerder al: ons huis is niet alleen een slaapplek maar vaak ook onze werkplek geworden in de afgelopen periode. Veel Nederlanders werken nu dagelijks thuis, om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Onderzoeken tonen ook aan dat veel grote werkgevers de verwachting hebben dat thuiswerken voor een deel de norm gaat worden en na corona dus structureel wordt. Dit biedt natuurlijk kansen om bijvoorbeeld kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed om te zetten in woningen. Na een motie van mevrouw Van Eijs in de vorige periode is er een transformatiebrigade opgezet om leegstaand vastgoed in beeld te brengen. Ik vraag me af hoe het staat met de uitvoering van die motie. Staat die brigade al in de startblokken?

Voorzitter. Dan een punt over bouwmaterialen. We zien en horen uit de sector dat er door corona druk is op de prijzen van bouwmaterialen. Vooral de prijzen van staal en hout zijn door corona echt hard gestegen. Dit heeft effect op de bouwpreizen van woningen. Herkent de Minister deze signalen? Ziet de Minister de effecten van die oplopende prijzen al terug in de dagelijkse praktijk?

Voorzitter. Voor veel mensen was de coronacrisis ook een uitgelezen mogelijkheid om eindelijk eens te gaan klussen aan hun woning. Ik denk dat dat herkenbaar is, ook voor andere collega's. De doe-het-zelfzaken hadden en hebben het drukker dan ooit. Wat D66 betreft zijn deze verbouwingmomenten bij uitstek geschikt om tegelijkertijd bijvoorbeeld isolatie of installatie van zonnepanelen op te pakken. Dat is efficiënt en economisch ook verstandig. Hoe kan de Minister samen met het veld kijken naar de mogelijkheden om isolatie en andere woningverbeteringen bij huizenbezitters onder de aandacht te brengen?

Tot zover mijn bijdrage, voorzitter. Ik laat het hierbij. Dank u.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Boulakjar. Ook keurig binnen de tijd. Zou u uw microfoon willen uitzetten? Dank u. Dan ga ik naar de heer Kops van de fractie van de PVV.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. De wooncrisis is ongekend. Om niet heel optimistisch maar wel realistisch te beginnen, is de verwachting dat het woningtekort in ieder geval tot 2025 verder zal oplopen naar zo'n 419.000 woningen. Het CBS zegt dat er naar schatting ruim 36.000 daklozen zijn – 36.000! Dat is een verdubbeling van het aantal ten opzichte van 2009. Ook is het aantal economisch daklozen flink gestegen. Dan gaat het dus om mensen die weliswaar financieel zelfredzaam zijn en vaak ook gewoon een baan en inkomen hebben, maar die simpelweg geen woonruimte kunnen krijgen, hetzij omdat die woonruimte er niet is, hetzij omdat de beschikbare woonruimte te duur, onbetaalbaar, is. Dat zijn dus economisch daklozen. Als je dat tot je laat doordringen, is dat echt heel ernstig. De grote gemeenten hebben het over duizenden mensen. Amsterdam heeft het over een verdrievoudiging van het aantal economisch daklozen. Ik vroeg me af: heeft de Minister er eigenlijk zicht op hoeveel mensen dat nu zijn? Om hoeveel mensen gaat het precies? Wat wordt er nu feitelijk voor hen gedaan, behalve dat ze worden doorverwezen naar de daklozenopvang, een hotel of een slaapbank bij familie?

Voorzitter. Het woningtekort dat dus de komende jaren verder zal oplopen, heeft natuurlijk ook te maken met de bevolkingsgroei. Enige tijd geleden concludeerde het CBS al dat de Nederlandse bevolking vooral groeit door migratie. De rekenmeesters verwachten dat Nederland in 2070 20,4 miljoen inwoners zal tellen. Zij zeggen daarbij, ik citeer: internationale migratie speelt een belangrijke rol bij de toekomstige bevolkingsgroei. Naar schatting komen er tot 2070 jaarlijks 18.000 asielmigranten bij. En ja, die willen allemaal een woning. Al een jaar geleden concludeerde ABF Research in een rapport, nota bene in opdracht van de Minister, dat immigratie de woningnood aanjaagt en dat woningbouwers niet kunnen opbouwen tegen de enorme groei van het aantal immigranten. Dat zegt dat rapport dus.

Voorzitter. Denk daar eens over na: asielzoekers en statushouders krijgen nog altijd massaal voorrang bij de toewijzing van woonruimte, terwijl de Nederlanders jarenlang op de wachtlijst moeten staan. Die wachtlijsten zijn de afgelopen jaren alleen maar veel langer geworden. Terwijl statushouders dus praktisch in de watten worden gelegd, neemt het aantal economisch daklozen, mensen die vaak gewoon een baan en inkomen hebben, alleen maar toe. Zo ernstig is het al gesteld.

**De voorzitter:**

Als u daar even adem wil halen, dan komt er een vraag aan van de heer Van Baarle van de fractie van DENK.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Dit was natuurlijk het moment waarop we konden wachten: de heer Kops relateert namens de fractie van de PVV zo'n beetje alle problemen op de woningmarkt aan wat hij dan «immigranten» en «statushouders» noemt. Ik vraag me echt in alle oprechtheid af waarom de heer Kops namens de fractie van de PVV weer in de krampachtige reflex schiet om de problemen die we op de woningmarkt hebben, af te reageren op mensen die naar Nederland komen. Als het namelijk gaat om bijvoorbeeld de toewijzingen van woningen aan statushouders – ik spreek over ervaringen in mijn eigen gemeente, maar ook in andere gemeenten is het zo – dan ligt dat op het totaal van urgentieverklaringen op enkele procenten. Enkele procenten, dat is dus heel weinig.

Waarom richt de heer Kops zich niet op de werkelijke oorzaken van het probleem, zoals de verhuurderheffing, waardoor corporaties niet kunnen bouwen? Of het tekort aan woningbouwprojecten, dat ervoor zorgt dat er te weinig woningen zijn? Waarom is er die dwangmatige drang bij de PVV om zich op zoiets kleins te richten, omdat het toevallig over immigratie gaat, terwijl de werkelijke problemen veel groter en dieperliggend zijn?

**De heer Kops (PVV):**

Het is een beetje een wollige vraag, maar laat ik er eens even goed antwoord op gaan geven met wat cijfers. Ik heb hier de cijfers voor de heer Van Baarle. In tien jaar Rutte zijn er door de Nederlandse gemeenten ruim 188.000 statushouders gehuisvest. Er zijn verschillende rapporten over verschenen. Het merendeel van de gemeenten huisvest die mensen met voorrang. Het COA gaat uit van gemiddeld 1,7 personen per woning. Dan hebben we het over meer dan 110.000 woningen die in tien jaar Rutte dus weggegeven zijn aan statushouders. Laten we wel wezen. Bijbouwen moet natuurlijk gebeuren; dat klopt. Met het afschaffen van de verhuurderheffing zijn we het inderdaad ook helemaal eens. Dat moeten we zeker doen. Maar laten we wel wezen. Woningen kun je maar één keer weggeven. We hebben volgens Aedes op dit moment een tekort van zo'n 80.000 sociale huurwoningen. Ondertussen zal het wat meer zijn. En dan te beseffen dat er dus 110.000 sociale huurwoningen weggegeven zijn aan statushouders mét voorrang. Zij krijgen dus voorrang, alleen maar op basis van het feit dat ze statushouder zijn, terwijl de Nederlanders jarenlang op de wachtlijsten moeten staan. Nederlanders worden gigantisch gediscrimineerd. Daar willen we een eind aan maken. Je zou inderdaad kunnen zeggen: als we een tekort hebben van 80.000, terwijl er 110.000 zijn weggegeven aan statushouders, was er dan überhaupt wel een tekort geweest aan sociale huurwoningen?

**De voorzitter:**

De heer Van Baarle heeft nog behoefte aan een tweede vraag.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Ten eerste ... Ten eerste ... O, de bel gaat.

**De voorzitter:**

U kunt gewoon uw vraag stellen als de bel gaat.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Ja. Ten eerste is het woord «weggeven» het enggeestige en naargeestige wereldbeeld van de Partij voor de Vrijheid. Ik noem dat niet weggeven. Ik noem dat: mensen die vanuit onveilige gebieden hier een heenkomen zoeken hier een toekomst bieden. Dat is niet weggeven. Dat is mense-

lijkheid en solidariteit tonen. Daar is de fractie van de PVV niet voor. Natuurlijk kunnen we shoppen met cijfers. In tien jaar Rutte zijn er wel meer cijfers te noemen. Er zijn heel veel, tienduizenden, sociale huurwoningen verpand op de markt. Heel veel sociale huurwoningen zijn gesloopt. Die zijn gewoon verdwenen. Wat de heer Kops namens de fractie van de PVV doet, is zich altijd maar richten op dat hele kleine percentage – dat zei ik net: het gaat om 2% statushouders op het totaal van urgenten – en doen alsof dat zo'n beetje het hele tekort op de woningmarkt veroorzaakt.

**De voorzitter:**  
Is dat uw vraag?

De heer **Van Baarle** (DENK):  
Ik maak echt bezwaar tegen dat hele verhaal.

**De voorzitter:**  
Helder. De heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):  
Ik zit even na te denken. Volgens mij hoor ik geen vraag. De heer Van Baarle wil er andere cijfers bij halen uit tien jaar Rutte. Het zal allemaal best wel, maar hij doet in ieder geval niets af aan de feitelijke cijfers die ik heb genoemd. Daar wil ik het dan graag bij laten.

**De voorzitter:**  
Oké. Vervolgt u uw betoog.

De heer **Kops** (PVV):  
Zeker, ga ik doen. In 2017 zijn statushouders als verplichte urgentiecategorie geschrapt uit de Huisvestingswet. Dat betekent dat ze niet meer automatisch voorrang krijgen, maar dat het aan de gemeente is om al dan niet voorrang te geven. In maart 2019 zei de Minister dat slechts vijf gemeenten die voorrang daadwerkelijk hebben afgeschaft. Dat is inmiddels alweer twee jaar geleden. Kan de Minister dus een update geven? Hoeveel gemeenten hebben die voorrang ondertussen daadwerkelijk afgeschaft?

Voorzitter. Dan de eenmalige huurverlaging waar we het vorig jaar over hebben gehad. Volgens de Minister komen zo'n 260.000 huurders daarvoor in aanmerking. Gemiddeld zouden hun maandlasten dan met zo'n € 40 omlaaggaan. We hebben al eerder gezegd: dit is natuurlijk niet meer dan een doekje voor het bloeden als je beseft dat de huren in de sociale sector in tien jaar Rutte met 26% zijn gestegen. Hoe staat het daar nu precies mee? De Minister schrijft: «Als je inkomen in 2019 laag was, dan hoef je waarschijnlijk niets te doen. Is je inkomen gedaald na 2019, dan moet je zelf in actie komen.» Ik heb er eens even wat documenten bij gepakt en gekeken hoe dat wordt gecommuniceerd naar de huurders. Als ik al die voorwaarden die erin staan en al die inkomensgrenzen zo zie – het past niet eens op één pagina – dan vraag ik me echt af: werkt dat in de praktijk dan wel? Het is allemaal niet heel duidelijk. Dus hoe gaat dat? Krijgen de huurders simpelweg waar ze recht op hebben? Dat is waar het om gaat. Deelt de Minister niet de mening dat een generieke huurverlaging, waar we vaker voor hebben gepleit, veel beter en ook werkbaarder is?

Voorzitter. Ik kom tot slot op de vakantieparken. Vorig jaar heeft de Minister de gemeenten meermaals opgeroepen om «de menselijke maat te betrachten in de handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen.» In december 2020 heb ik de Minister daar ook al naar gevraagd, vooral in relatie tot een vakantiepark in Zeewolde. Daar wordt nog altijd met harde hand gehandhaafd. De Minister heeft toen aange-



geven dat zij met die gemeente in gesprek zou gaan. Mijn vraag is: hoe is dat afgelopen? Heeft dat gesprek inmiddels plaatsgevonden? Wat is de uitkomst ervan? We krijgen berichten van mensen daar waaruit blijkt dat er onverminderd met harde hand wordt gehandhaafd. Ik hoor graag een reactie.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Er is nog een vraag voor u van de heer Koerhuis. Dat is de laatste vraag die hij kan stellen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb eerst een korte opmerking. Ik moet altijd een beetje lachen als de heer Kops van de PVV het over «de migratiecijfers onder tien jaar Rutte» heeft. De eerste twee jaar daarvan werd het beleid samen met de PVV gevoerd. Dus daar moet ik toch altijd een beetje om lachen. Maar nou mijn vraag voor de heer Kops. Ik ken hem als een man van cijfers en een man die goed nadenkt. Maar nou hoor ik hem toch zeggen dat hij het tekort aan woningen niet alleen op statushouders schuift, maar ook op de verhuurderheffing. Dat doet hij een beetje in de verdediging richting DENK. Mag ik de heer Kops vragen of hij niet ook het probleem van het tekort aan bouwlocaties ziet? Ziet hij ook niet het probleem van de stijgende prijzen van isolatie en hout, een probleem dat de heer Boulakjar al aanhaalde? Voor flexwoningen is de verhuurderheffing afgeschaft, maar corporaties hebben aangekondigd dat ze op dat vlak de doelstellingen niet halen, onder andere om die redenen. Als de heer Kops dat dan allemaal een beetje doortrekt, is hij het dan niet met mij eens dat het afschaffen van de verhuurderheffing niks anders gaat doen dan gewoon het meer spekken van corporaties?

**De heer Kops (PVV):**

De heer Koerhuis noemt dat dan «corporaties meer spekken». Dat vind ik eigenlijk een beetje denigrerend, want corporaties zijn wel de organisaties die voor huisvesting zorgen van mensen met een relatief kleine beurs. Zij zorgen ervoor dat die mensen ook in een betaalbare woning kunnen wonen. Daar zorgen zij voor. We kennen de heer Koerhuis als iemand die het liefste de hele sociale sector zou willen afschaffen. Hij zou het liefste iedereen dwingen om een woning in de vrije sector te gaan huren, met torenhoge huren. Hij wil het liefste mensen dwingen tot het kopen van een woning die ze überhaupt niet kunnen betalen en die er überhaupt niet is. Dus, voorzitter, als ik er zo over nadenk, vraag ik me af wat het punt van de heer Koerhuis eigenlijk is.

**De voorzitter:**

Daar kan de heer Koerhuis niet meer op reageren, want zijn mogelijkheden om vragen te stellen zijn op.

Dank u wel, meneer Kops van de PVV. Ik ga naar mevrouw Bromet van GroenLinks.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Voorzitter. Het debat dat wij vandaag voeren heet «Wonen en corona», maar gaat eigenlijk gewoon over wonen. Ik vond het wel mooi wat de heer Grinwis zei over contrastvloeistof. Corona heeft de problemen eigenlijk alleen nog maar pregnanter gemaakt. Het woningtekort en de ongelijkheid op de woningmarkt waren al groot voordat corona begon, en zijn tijdens corona alleen nog maar groter geworden. We zien het verschil tussen de insiders en de outsiders met de dag groter worden. Jongeren en starters die een huis willen kopen, kunnen bieden wat ze willen, maar in veel gevallen bieden beleggers meer. De huizenprijzen stegen in april met 11,5% ten opzichte van vorig jaar. Dat is de grootste stijging in twintig

jaar. Mensen in cruciale beroepen hebben zich in het afgelopen jaar tijdens corona een slag in de rondte gewerkt om de zorg draaiende te houden, om de samenleving veilig te houden of om onze scholieren en studenten op afstand zo goed mogelijk onderwijs te blijven geven. Als deze mensen ook een woning zoeken, worden zij geconfronteerd met enorme wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Of ze worden, als ze daar niet voor in aanmerking komen, geconfronteerd met exorbitante huurprijzen in de vrije sector. Voor deze mensen is er niet alleen een coronacrisis, maar ook een wooncrisis.

Aan de andere kant zien we dat mensen die veel geld hebben, een tweede, of soms een derde of een vierde huis kopen. Afgelopen week had Nieuwsuur een reportage waarin te zien was dat inwoners in gemeenten in Noord-Holland en Drenthe geen woning kunnen kopen, maar dat er in hun gemeente wel massaal vakantiewoningen worden gebouwd. Wat GroenLinks betreft is dat zeer onwenselijk. Ik gun iedereen een vakantie-woning, maar als de bouw ervan ten koste gaat van de bouw van starterswoningen, dan zijn we toch echt verkeerd bezig. Wat gaat de Minister hieraan doen? En hoeveel vakantiewoningen zijn er eigenlijk in Nederland?

Vorige jaar heeft de Kamer veel met de Minister gedebatteerd over huurbevrozing, over huurverlaging en over het voorkomen van huissuitzettingen. Na lang aandringen vanuit beide Kamers zijn de huren in de sociale huursector bevroren en worden huissuitzettingen vanwege betalingsachterstanden zo veel mogelijk voorkomen. Maar we zien dat er vooral in de vrije sector nog veel problemen zijn. De huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging gelden niet voor dat segment. En ook niet alle verhuurders zijn gestopt met huissuitzettingen. GroenLinks vindt dat de Minister ook meer in de vrije sector moet doen. Wat gaat de Minister doen om ook in de vrije sector de huurprijzen meer te reguleren en de huurbescherming te verbeteren? En kan zij aangeven of de mensen die wél in aanmerking komen voor de huurbevrozing en voor huurverlaging, hier volgens haar voldoende aan hebben? Of lopen zij nog steeds aan tegen betaalbaarheidsproblemen?

Op dit punt heeft GroenLinks nóg een vraag. We willen allemaal dat corporaties fors meer woningen gaan bouwen, maar van de corporaties horen we dat de compensatie die zij krijgen voor de lagere huurinkomsten, de kosten niet dekken, waardoor zij in totaal zo'n 120 miljoen euro tekortkomen. Dit gaat ten koste van de middelen om extra te bouwen. En ook de stijging van de WOZ-waarde betekent dat de verhuurderheffing nog verder oploopt; de PvdA had het daar ook al over. Dit is zeer onwenselijk. Is de Minister bereid om met de corporaties in gesprek te gaan over extra compensatie?

Zoals gezegd zitten we niet alleen met de coronacrisis, maar zitten we al een aantal jaren ook in een diepe wooncrisis. Er is een tekort aan woningen, en de woningen die er wél zijn, zijn voor veel mensen onbetaalbaar geworden. We kunnen eigenlijk niet wachten op een nieuw kabinet. Er moeten wat GroenLinks betreft nu al grote stappen gezet worden om de wooncrisis niet nog verder te vergroten. En gezien de standpunten hier in de Kamer, zou het ook eigenlijk mogelijk moeten zijn om nu al stappen te zetten. Daarom doen de SP, de PvdA en GroenLinks vandaag een aantal concrete voorstellen om de wooncrisis op te lossen, zoals collega De Hoop net al aangaf in zijn bijdrage.

Wat ons betreft zetten we de volgende stappen. De verkoop van sociale huurwoningen moet verder aan banden worden gelegd. Het is wat ons betreft onacceptabel dat, terwijl de wachtlijsten enorm zijn, sociale huurwoningen verkocht worden aan beleggers. Huurders in de vrije sector, die vaak een te groot deel van hun inkomen aan huur betalen, moeten in aanmerking kunnen komen voor huurverlaging. De vaste huurovereenkomst moet weer de norm worden in plaats van de tijdelijke huurovereenkomst. Ik heb collega's daar ook al over gehoord.

Verhuurders die zich niet als een goede verhuurder gedragen, moeten we steviger aanpakken door gemeenten de mogelijkheid te geven om met een verhuurdersvergunning te gaan werken en om huisjesmelkers stevig te beboeten. En ten slotte moet er veel meer worden gedaan ter bestrijding van dakloosheid. Veel daklozen zijn mensen die gewoon een baan hebben, maar geen woning kunnen vinden. We moeten ons daar eigenlijk diep over schamen. In een rijk land als Nederland zou niemand dakloos moeten zijn.

Voorzitter, tot slot. Ik zei in het begin van mijn bijdrage al dat het verschil tussen insiders en outsiders op de woningmarkt door corona alleen maar is toegenomen. Dat geldt ook voor problemen rond leefbaarheid. Mensen die een fijn huis hebben met een tuin of een balkon, kunnen heel eenvoudig thuiswerken. Dat is voor hen veel eenvoudiger dan voor mensen die in een klein en gehorig huis wonen in een wijk waar de leefbaarheid ook al onder druk staat. Het maakt voor het welzijn dus wel degelijk uit waar je wieg en je huis staan. Het manifest van vorige week van de burgemeesters, onderstreepte dit nogmaals.

**De voorzitter:**

Wilt u zo richting een afronding gaan?

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb nog één zin, voorzitter. Op voorstel van GroenLinks en de PvdA is er dit jaar een Volkshuisvestingsfonds gekomen. Hoe gaat het daarmee? Kan de Minister toezeggen dat er structurele middelen komen om de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Bromet. Het woord is aan de heer Van Baarle van de fractie van DENK.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Dank u wel, voorzitter. We zitten niet alleen in een coronacrisis, maar we zitten met elkaar ook al heel erg lang in een woningmarktcrisis. Voor heel veel groepen heeft die pijnlijke gevolgen. Voor starters is het bijna onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. Een huurwoning met een redelijke huur is bijna niet meer te vinden. De prijzen van koopwoningen rijzen de pan uit. En mensen met een lager inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, worden geconfronteerd met wachtlijsten van jaren. Het gaat daarbij ook nog eens vaak over sociale huurwoningen die niet goed onderhouden worden. We lezen schrijnende verhalen over schimmelwoningen of erbarmelijk slecht geïsoleerde woningen.

Voorzitter. Dat kan natuurlijk niet los gezien worden van het beleid dat al jaren gevoerd wordt, van ongelimiteerde sloop en verkoop van sociale huurwoningen, van flexibilisering van contracten, wat tot onzekerheid leidt. Ik noem ook de verhuurderheffing, waardoor woningcorporaties onvoldoende ruimte hebben om te bouwen. Ik noem het gebrek aan regie en structureel budget. En ik noem de onwil om in te grijpen in de markt. Ook DENK kan niet wachten op een nieuwe regering, waarbij we eindelijk stappen gaan zetten om te stoppen met de sloop en de verkoop van sociale huurwoningen, waarbij we de verhuurderheffing afschaffen, waarbij we de middenhuur inderdaad onder het puntensysteem laten vallen, zodat er een redelijke prijs voor middenhuur komt, en waarbij we met elkaar exorbitante huurstijgingen aan banden leggen.

Voorzitter. De gevolgen van die woningmarktcrisis zijn pijnlijker voelbaar geworden omdat de coronacrisis er nog eens overheen kwam. In de Eerste Kamer en de Tweede Kamer zijn er moties aangenomen en is er aangedrongen op het bevriezen en verlagen van de huren. Na maximaal

tegenstribbelen is het er toch van gekomen. Daarbij bleek dat politiek er gelukkig toch toe doet. Er is 200 miljoen euro beschikbaar gekomen: een korting op de verhuurderheffing om het bevriezen van die huren te realiseren. Daarvan gaat 150 miljoen euro naar de grote woningbouwcorporaties, terwijl we in de brief van 17 februari van de Minister lezen dat er 180 miljoen voor nodig zou zijn. En de woningbouwcorporaties gaven aan dat dat überhaupt al te weinig zou zijn. Dus kan de Minister iets zeggen over de compensatie van de woningbouwcorporaties? En kan ze ook iets zeggen over de financiën van de woningcorporaties op de lange termijn? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat ze ook op de lange termijn projecten kunnen ontplooiën. Ik sluit mij aan bij het punt dat door de PvdA en GroenLinks naar voren is gebracht over de WOZ-waarde en de verhuurderheffing.

Voorzitter. Tijdens de coronacrisis is afgesproken dat woningcorporaties coulant moeten omgaan met hun huurders. We lezen in de brief van de Minister dat 0,75% tot 3% coullance aanvraagt. Kan de Minister dat percentage duiden? Hoe moeten we de hoeveelheid huurders die coullance aanvragen kwalificeren? Zijn de huurders er voldoende van op de hoogte dat ze coullance kunnen aanvragen? Heeft de Minister daar een beeld van?

De toekenning van coullanceaanvragen is 80% à 90%. Een reden om een verzoek om coullance niet toe te kennen is onder andere: onvoldoende inzicht in het inkomen. Hoe kan het dat mensen die om coullance vragen, die vervolgens niet krijgen omdat er onvoldoende inzicht zou zijn in het inkomen? Kunnen we dat niet met elkaar oplossen? Het lijkt mij vrij erg als iemand coullance kán krijgen, maar het om bureaucratistische redenen toch niet krijgt. Kunnen we daarvoor met elkaar iets verzinnen? Er zijn ook andere redenen voor het niet toekennen van coullance. Ik vraag de Minister om daarop te reflecteren.

Voorzitter. Ook is afgesproken dat er geen huisuitzettingen zouden zijn. Maar de Woonbond geeft aan dat er wel degelijk huisuitzettingen plaatsvinden. En ook wij krijgen die signalen. Ook daarop hoor ik graag een reactie van de Minister. Zijn de voorwaarden in die afspraken niet te breed geformuleerd? Moet dat niet stringenter?

Voorzitter. Ik heb ook nog een punt over borg. In een van de brieven van de Minister wordt ingegaan op een onderzoek naar het Engelse systeem van omgaan met borg. Ik weet uit ervaring dat voor starters op de woningmarkt het betalen van zo'n borg nog weleens een flinke horde kan zijn om een woning aan te nemen. In Nederland staat alleen een verbod op een onredelijke borg in de wet. We hoeven niet per se zo'n Engels systeem in te voeren, maar ik vraag de Minister of het genoeg is als er alleen in de wet staat dat een «onredelijke borg» verboden is. Geeft dat wel genoeg waarborgen om mensen te beschermen tegen praktijken waarvan we zeggen dat ze niet acceptabel zouden zijn? We lezen in de brief ook dat bij faillissement van de verhuurder, de huurder achteraan in de rij staat bij het terugkrijgen van de borg.

De **voorzitter**:

Ook u wil ik vragen of u richting een afronding gaat, meneer Van Baarle.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Dit is mijn laatste punt, voorzitter.

De **voorzitter**:

Goed.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Ik vraag de Minister of we huurders in zo'n situatie niet zouden moeten aanmerken als preferente schuldeiser.

Tot slot. De Minister geeft aan op twee websites voorlichting te geven over de voorwaarden omtrent borg. Is het wel voldoende om op twee websites van de overheid informatie te zetten? Moeten we dat niet breder uitzetten dan alleen daar?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Van Baarle. Ik vraag de heer Koerhuis om het voorzitterschap over te nemen.

**Voorzitter: Koerhuis**

De **voorzitter**:

Ja. Ik vraag dan de griffier om de tijd bij te houden. Begint u met uw inbreng, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De wooncrisis wacht niet op de formatie. Huurders en woningzoekenden zijn niet demissionair. En een goed en betaalbaar huis is steeds moeilijker te vinden. In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan zeven jaar op een sociale huurwoning. In Landsmeer, Wormerland, Haarlemmermeer, Diemen en Amstelveen wacht je gemiddeld zelfs langer dan zeventien jaar. Dat betekent dat als je je kind op de dag dat het voor het eerst naar de middelbare school gaat, inschrijft voor een woning, het vanaf zijn 29ste misschien een keer een kans maakt om uit huis te kunnen. En ondertussen gaat de afbraak van de sociale volkshuisvesting door. Dat gebeurt door de verhuurderheffing, die door oplopende WOZ-waardes juist toeneemt. Er is dus een immens tekort. En wat blijkt er uit de cijfers van vorig jaar? Een toename van 130% van verkopen van sociale huurwoningen aan beleggers. Dat moet toch stoppen?

De wooncrisis gaat over de hoeveelheid woningen, maar juist ook over de betaalbaarheid van woningen. Tussen 1990 en 2020 stegen de huurprijzen in Nederland met 162%. En zo gaat een steeds groter deel van het inkomen op aan woonlasten. Alleen in Finland en Noorwegen zijn huurders een groter deel van hun inkomen kwijt aan huur dan in Nederland.

Voorzitter. Dat betekent volgens de SP dat de huren in de sociale sector én de vrije sector omlaag moeten. En op dat vlak lijkt er nu enigszins goed nieuws te zijn, want volgens RTL is er een Kamermeerderheid voor het doortrekken van het puntenstelsel, zodat veel huren in de vrije sector zullen dalen. Alleen de VVD en D66 willen het niet. En de vraag is vandaag natuurlijk ook: gaan we dat dan nu ook regelen? Waarom zouden we wachten op de formatie als er nu zo'n grote meerderheid vóór is?

Maar laten we er ook voor zorgen dat huurders die in de vrije sector of in de sociale sector zitten en van wie het inkomen nú daalt, direct recht op hulp krijgen. We spraken bijvoorbeeld Judith uit Rotterdam. Haar man is overleden aan corona. Ze kon daardoor haar huur in de vrije sector niet meer betalen. De verhuurder, een corporatie, weigerde in eerste instantie maatwerk te leveren. Pas na druk, ook vanuit de SP, lukte het. Maar dat geldt niet voor alle huurders, zo lezen we in de stukken. Bij de Huurcommissie kwamen tussen juni en februari 184 meldingen binnen van huurders die geen maatwerk kregen. En dat is misschien nog maar een begin. En wat schrijft de Minister dan als antwoord op? Ze schrijft: ga maar naar de gemeenten, bijvoorbeeld voor schuldhulpverlening. Ik vind dat een toch echt heel tragisch antwoord. We hebben miljoenen coronasteun voor bedrijven, die vervolgens bonussen uitkeren aan de top, maar huurders duwen we de schuldhulpverlening in. Ja ... De heer Koolmees moet nu het geld dat Booking.com in de vorm van bonussen heeft uitgedeeld aan zijn top, terug gaan halen. Ik ben daar erg blij mee,

maar laten we dat geld nou eens stoppen in een pot bestemd voor huurders zoals Judith.

Want we moeten voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Meer collega's hebben daar al aandacht voor gevraagd. En we moeten mensen helpen die al op straat staan. Hier zijn al veel vragen over gesteld. Ik zou ook graag een reactie horen van de Minister op de berichten dat noodopvangen nu eigenlijk alweer de deuren aan het sluiten zijn. Ik vond het voorbeeld van de heer De Hoop over Housing First heel mooi, dus: eerst een huis en dan de rest aanpakken. Ook daarop hoor ik graag een reactie. Voorzitter. Terwijl die wooncrisis groter en groter wordt, is er een groep verhuurders die schathemeltjerk wordt. We hebben al vaak voorbeelden daarvan aangeleverd en ik zou ook nu weer graag een voorbeeld noemen. In Groningen zijn er twee studentencomplexen die volgens de energielabelindex label A hebben. Dat is supermooi. De woningen zouden superzuinig moeten zijn: dik geïsoleerd en met HR++-glas. En op een van die complexen zouden 1.426 zonnepanelen liggen. Fantastisch! Maar wat blijkt uit onderzoek? Het zijn geen 1.426 zonnepanelen, maar het zijn er 240. Er zit geen HR++-glas in en er is geen dikke isolatie. Dus de huurders betalen jarenlang én veel te veel huur, én ze hebben een veel te hoge energierekening. Dit is niet de eerste keer dat we met zo'n voorbeeld komen. Wat gaat de Minister doen voor de toekomst? Maar wat gaat ze ook met terugwerkende kracht doen voor deze huurders die jarenlang veel te veel hebben betaald?

Tot slot wil ik opnieuw aandacht vragen voor het grote probleem van die tijdelijke huurcontracten. Een mooi voordeel van het feit dat ik de laatste spreker ben, is dat ik me kan aansluiten bij wat eerdere sprekers hierover hebben gezegd. Ik zit namelijk op de maximale spreektijd. Ik ben erg benieuwd of er nu ook een meerderheid in de Kamer is die daarmee wil stoppen of die de tijdelijke huurcontracten echt flink wil beperken. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord terug.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk naar de Minister. We zitten in een uithoek van het gebouw, dus iedereen die iets wil, zal eerst een lange afstand moeten afleggen. Is een schorsing van twintig minuten voldoende? Ik zie dat men dat voldoende vindt. Ik zie u hier graag terug om 15.05 uur.

De vergadering wordt van 14.42 uur tot 15.05 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Kunnen de leden hun plekken allemaal weer innemen? Welkom terug. We zijn nu bij het tweede deel van het debat: de beantwoording door Minister Ollongren. Ik neem aan dat de beantwoording in blokjes gaat, dus ik denk dat het goed is om met de Kamerleden af te spreken dat we de vragen aan het einde van de blokjes doen. Zo houden we enigszins overzicht, want er zijn over heel veel verschillende onderwerpen vragen gesteld. Ik denk dat dat het makkelijkst werkt. Ik neem aan dat u daarmee akkoord bent. Zo niet, dan kijk ik snel de andere kant op. We doen wederom twee interrupties in tweeën. Ik geef het woord aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Misschien is het goed dat ik even schets hoe ik het heb ingedeeld. Mijn excuses als dingen een klein beetje door elkaar heen lopen, maar er zijn heel veel vragen gesteld over veel verschillende onderwerpen. Ik heb dus nog niet heel goed kunnen structureren. Ik wilde

even beginnen met een korte inleiding waarin ik inga op de hoofdthema's. Daar beantwoord ik ongetwijfeld ook meteen wat vragen mee. Daarna ga ik dieper in op de vragen in de volgende volgorde: eerst vragen over huur, huurprijzen et cetera. Dan komen de vragen over het woningwaarderingstelsel en de vragen over de aandachtsgroepen. Daarna volgen de vragen die raken aan woningbouw. Hier gaat het debat niet echt over, maar hier zijn natuurlijk wel wat vragen over gesteld. En tot slot volgt het onvermijdelijke kopje overige vragen, met de antwoorden. Het zijn dus eigenlijk vijf blokjes en een inleiding, die ik daar niet bij heb meegerekend.

**De voorzitter:**

Helder.

**Minister Ollongren:**

Allereerst vind ik het heel fijn om in deze commissie te merken dat het urgentiegevoel ten aanzien van de woningmarkt niet is afgenomen met het aantreden van een aantal nieuwe leden, maar eerder nog verder is toegenomen. Tegen de nieuwe leden zeg ik: ik kan u verzekeren dat ook de oude commissie steeds heel veel urgentie heeft uitgestraald. Dat is denk ik terecht. We lezen iedere dag in de kranten over de woningmarkt, over de schaarste, over de problemen die verschillende mensen uit verschillende groepen, met verschillende achtergronden, hebben om een betaalbare, fijne woning te vinden. Dat is natuurlijk in coronatijd nog zichtbaarder geworden. Ik herhaal net als de heer Heerma ook de woorden van de heer Segers, die het had over contrastvloeistof. De coronacrisis heeft zichtbaarder gemaakt dat het voor mensen moeilijker is om een goede plek te vinden, maar ze heeft ook zichtbaarder gemaakt waar we eigenlijk behoefte aan hebben met z'n allen. We zien waarom het zo belangrijk is dat er ook een plek buiten is om naartoe te gaan. En we zien waarom het belangrijk is om, als het enigszins mogelijk is, een extra plek in huis te hebben als je thuis moet werken en ook nog een gezin hebt. Wat daarvan de effecten op lange termijn zijn, weten we natuurlijk nog niet. Daar zijn ook wat vragen over gesteld. Houden we het thuiswerken erin of niet? Het is te vroeg om dat te zeggen, maar ik ben er wel van overtuigd dat het een verandering teweeg zal brengen. Overigens zijn er bij crises natuurlijk soms ook veranderingen ten goede. Hiervoor geldt wat voor meer gevolgen van corona en ook voor het herstel geldt: het is de kunst om hier de ruimte aan te geven en tegelijkertijd de schade te herstellen die door corona op allerlei vlakken én op de woningmarkt is ontstaan.

Dan ga ik nu terug naar het echte onderwerp van vandaag, namelijk dat wonen belangrijk is en dat iedereen een dak boven zijn hoofd verdient, zoals mevrouw Beckerman heel vaak herhaalt. Dat is een grondrecht. We hebben in de coronatijd veel gedaan om ervoor te zorgen dat dat zo bleef en dat er geen problemen ontstonden die gerelateerd waren aan corona, inkomensachteruitgang en de woonsituatie. Daarom heb ik ook met de verhuurdersorganisaties, Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang en de VNG, het statement tegen huisuitzettingen vernieuwd. We weten nu ook uit ervaring dat hoe vroeger je de problemen signaleert, hoe groter de kans is dat je die uitzetting kunt voorkomen. De partijen die dit statement samen hebben uitgebracht, vertegenwoordigen 80% van de huurhuizen in Nederland. Dat is dus echt een heel belangrijke, grote groep. En die inspanningen van deze partijen hebben ook effect. Dit zeg ik tegen de heer Heerma, die zei: we hebben Aedes aan de ene kant en de Woonbond aan de andere kant. De heer Boulakjar vroeg daar ook naar. Ik gebruik dan nu even de cijfers van de Koninklijke Beroepsvereniging van Gerechtsdeurwaarders, gewoon de feiten. Het aantal uitgevoerde huisuitzettingen is met ruim een derde afgenomen, van 5.000 in 2019 naar 3.100 in 2020. In het aantal aangezegd ontruiming zit ook een dalende trend. Dat aantal is vorig jaar ook gedaald. Ook wordt een steeds kleiner deel van de

aangezegde huisuitzettingen daadwerkelijk uitgevoerd. Dat is ook een belangrijk signaal. Dat ging van 54% in 2016 naar 33% in 2020. Dat is echt aanzienlijk lager. Er wordt dus vaker gezocht naar andere oplossingen en daar dus ook gebruik van gemaakt.

De heer Koerhuis had aandacht voor mensen met een koophuis. Die hebben we natuurlijk ook geprobeerd te helpen als ze in betalingsproblemen kwamen door corona. De hypotheekverstrekkers, de Nationale Hypotheek Garantie en de Vereniging Eigen Huis hebben afspraken gemaakt om maatwerk te kunnen leveren aan hun klanten, zal ik maar zeggen, dus mensen met een hypotheek die in de betaalproblemen kwamen. Zo'n 30.000 consumenten hebben een betaalpauze gekregen. Het kabinet heeft ook geregeld dat het recht op hypotheekrenteaftrek dan behouden blijft als de pauze minder is dan twaalf maanden.

We hebben trouwens tijdens de eerste lockdown ook afgesproken: geen gedwongen verkoop. Hypotheekverstrekkers hebben beloofd zich te blijven inspannen om die gedwongen verkoop te blijven voorkomen. Het Kadaster – dan kom ik weer op zo'n hard feit – meldt dat we in 2020 het laagste aantal executieverkopen hebben gezien van de afgelopen twintig jaar. Dus ik denk dat we deze partijen echt kunnen complimenteren met dat ze zich hebben gehouden aan deze afspraken. Dat is goed en belangrijk. We realiseren ons denk ik allemaal dat juist de mensen met een lager inkomen, maar ook de mensen met een middeninkomen het soms het moeilijkst hebben gehad. Die zijn het hardst getroffen door de crisis. Daarom is het belangrijk dat we dit soort maatregelen hebben kunnen treffen. Dat dus gerelateerd aan corona, even ter inleiding. Ik kom zo nog terug op een aantal specifieke vragen.

Dan even in het algemeen: wat is er nu eigenlijk aan de hand met die woningmarkt? Daar hebben we het natuurlijk vaak over in deze commissie. Er is een schaarste aan woningen. Dat is de eerste kant. Er is wel een hele lage rente en daardoor zit er een stuwende kracht in die woningmarkt en daardoor ontstaan er ook verschillen tussen mensen. Er zijn eigenlijk winnaars en verliezers. Er zijn mensen – de ins en de outs – die al een huis hebben en kunnen profiteren van prijsstijgingen, soms grote prijsstijgingen. En er zijn starters die er moeilijk tussen komen. Er zijn huurders, misschien in een sociale huurwoning, die wel weg willen maar niet weg kunnen, bij gebrek aan een andere plek. Of die dan met maandlasten te maken krijgen die eigenlijk niet te betalen zijn. We moeten dus vooral zorgen dat we door blijven gaan met het realiseren van nieuwe woningen, zoals dat ook in de afgelopen tijd is gebeurd. We moeten woningen bouwen. Er zijn allerlei innovaties en ik ben daar heel erg voor. Ik spreek ook veel met bouwers. Bouwen in de fabriek en zo snel mogelijk neerzetten. Tijdelijke woningen. Allerlei vormen van innovatie, transformatie. Dat moet allemaal gebeuren. En toch kost het tijd. We hadden een grote achterstand na de vorige crisis en we hebben een grote opgave vanuit het nu.

Dan hebben we natuurlijk ook nog te maken met het feit dat de woningvoorraad niet per se helemaal past bij de behoefte die er is bij mensen. We moeten die voorraad dus ook passend maken. Dat geldt natuurlijk qua prijs, maar ook voor de omvang, de voorzieningen, de locaties waar gebouwd kan worden. Er is gewoon meer nodig. Ik proef eigenlijk bij iedereen in deze Kamer dat men dat gevoel van urgentie deelt. We hebben het nu niet echt over bouwen, maar we delen het idee dat daar regie op moet zijn en dat we heel goed met de woningbouwcorporaties moeten kijken naar hun mogelijkheden. We weten dat er op termijn een knelpunt zit in hun investeringsvermogen, en we willen graag aandacht voor kwetsbare groepen. Het is hier vandaag veel gegaan over een aantal van die kwetsbare groepen. We willen ook aandacht voor de leefbaarheid van de wijken. Het initiatief van de vijftien of inmiddels zestien burgemeesters werd genoemd. Ik ben de afgelopen tijd ook op werkbezoeken geweest in een aantal van deze gemeenten. De combinatie die je vaak ziet,



is het verbeteren van de leefbaarheid door de veiligheid te vergroten, te investeren in de woningen en dus in leefbare wijken. Tegelijkertijd pakt men de verduurzaming aan. Dat is iets wat je nu op heel veel plekken in Nederland ziet. Dat biedt ook weer enorme kansen.

Om nog even terug te komen op het verschil tussen de insiders en de outsiders. Ik zei al: bouwen gebeurt, maar kost wel tijd. Daarom hebben we natuurlijk ook dingen gedaan om op de korte termijn te zorgen dat die woningmarkt toch toegankelijker wordt en de betaalbaarheid wordt verbeterd. Dat werd net ook genoemd door een aantal van de woordvoerders. In eerste instantie hebben we de tijdelijke huurkorting, voor degenen die het echt nodig hebben en die het moeilijk hebben. Inmiddels is er de Wet eenmalige huurverlaging, die geregeld is dankzij aandringen van de Kamer, zodat mensen met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging kunnen krijgen. Ook kan ik uitvoering geven aan de motie-Beckerman. Eén van de moties-Beckerman, want ik zie dat mevrouw Beckerman zich afvraagt: welke motie dan? het betreft de belangrijke motie dat de huren van woningen in de geregeleerde sector dit jaar bevroren worden. Dit alles is goed nieuws voor de mensen die in de sociale sector huren. Tegelijkertijd houden we er oog voor dat dit partners zijn, met name de woningbouwcorporaties maar ook andere ontwikkelaars, die bouwen, die onderhoud plegen, die verduurzamen en die we heel hard nodig hebben. We trekken daar dus ook extra geld voor uit.

Voorzitter. Tot slot in mijn inleiding die echt schrijnende situaties. Juist door de krapte op de woningmarkt is het vaak moeilijk om voor deze mensen, voor wie je heel graag snel een oplossing zou willen hebben, ook het maatwerk te bieden, dat je echt lokaal moet proberen te realiseren. We hebben op een aantal terreinen stappen kunnen zetten. De Actie-agenda vakantieparken – ik meen dat de heer Koerhuis die noemde – heeft eigenlijk twee kanten. Het gaat er niet alleen maar om dat mensen daar kunnen blijven wonen als er geen andere opties zijn. Het gaat er ook om hoe we de problematiek die sommige vakantieparken nou eenmaal kennen, kunnen oplossen. Daarom is het zo belangrijk om samen met die gemeenten te kijken hoe je daarop kunt handhaven. Ik heb dus ook gevraagd om terughoudendheid; dat werd net ook door de heer Kops gezegd. Ik heb gevraagd om de menselijke maat toe te passen in de handhaving. Ik denk dat dat eigenlijk belangrijker is dan ooit. Tegelijkertijd, op termijn, moeten we ook weer terug kunnen naar de situatie waarin het gebruik in overeenstemming is met de eigenlijke bestemming. Tegenover mensen die geen alternatief hebben, moeten we dus heel veel coulantie kunnen betrachten. Tegelijkertijd denk ik dat het wel goed is om dat onderscheid te blijven maken. Ik kom nog op de vragen die meer specifiek waren gesteld over de vakantieparken.

Kortom, dit was een overzicht over wat er speelt in relatie tot de onderwerpen die voor nu geagendeerd staan. Dan wil ik nu ingaan op de vragen over de huren.

**De voorzitter:**

Als u één moment heeft, dan kijk ik even naar de commissieleden. Ik zie dat mevrouw Bromet en de heer Koerhuis een vraag willen stellen. Denk er wel om dat dit pas de inleiding was, zo zeg ik tegen de leden.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Even over het zijpaadje dat de Minister bewandelt over bouwen. Bouwen kost tijd, zegt zij. Dat ervaren wij allemaal, maar wat zijn de oorzaken daarvan? Is dat de lengte die een procedure bij de Raad van State vergt? Of is dat de capaciteit die gemeentes ter beschikking hebben om bouwaanvragen te kunnen beoordelen? Ik denk dat er buiten het dossier van alleen maar grond aankopen en woningen bouwen manieren zijn te

verzinnen om deze processen te versnellen. Hoe denkt de Minister daarover?

De **voorzitter**:

Er is wel ook nog een apart blokje over bouwen, maar goed.

Minister **Ollongren**:

Heel kort. Dat is natuurlijk verschillend. Dat kunnen hele lange procedures zijn, tot aan de Raad van State toe. We weten dat er een knelpunt zit aan de vergunningverlenende kant. Er is een tekort aan mensen bij provincies en gemeenten die de vergunningverlening snel kunnen beoordelen. Daar proberen we ook bij te helpen. We hebben ook een team dat daarvoor ingezet kan worden. Het kan inderdaad ook liggen aan de bouwsector zelf. Die heeft veel opdrachten. Dat is op zichzelf goed voor de bouwsector, maar er zitten wel grenzen aan hun capaciteit van wat zij kunnen uitvoeren. Wij hebben ook gezien dat er sprake is van stijgende kosten; daar werd naar gevraagd en daar kom ik misschien zo dadelijk nog even op terug. Dat betekent dus dat projecten die in eerste instantie rond leken te komen, in tweede instantie toch wel weer duurder zijn geworden. Er zijn dus verschillende vormen van knelpunten die je ook op verschillende manieren kunt oplossen. Wat ik echt interessant vind in dit verband, is de Woningbouwimpuls. We moeten ook iedere keer weer goed kijken wat we daarvan kunnen leren. De Woningbouwimpuls, die in deze kabinetsperiode door de coalitie is ingezet – de heer Heerma was daar in zijn vorige hoedanigheid nauw bij betrokken – is wel een instrument dat dan goed werkt, omdat je heel gericht kunt kijken waar de grootste knelpunten zitten, waarom projecten niet van de grond komen en hoe we die wel van de grond kunnen krijgen. Door middelen bij te leggen vanuit het Rijk, kun je de plannen die er toch al lagen maar die gewoon niet tot realisatie kwamen, wél tot realisatie brengen, en véél sneller. Het is dus ook een financiële kwestie.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende, mevrouw Bromet?

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Eén opmerking nog. Ik vind het heel zorgelijk dat er dus plannen zijn die zó langzaam tot stand komen, terwijl we zitten te wachten op de realisatie. En ondertussen zitten we ook hier in het debat allemaal weer nieuwe plannen te maken. Dus ik zou zeggen: wordt vervolgd.

Minister **Ollongren**:

Dat is natuurlijk een terecht punt van mevrouw Bromet. We moeten denk ik heel goed kijken hoe kunnen versnellen we wat er al is, want we doen het tenslotte om ervoor te zorgen dat er meer woningen komen voor de mensen die die nodig hebben. We moeten proberen om dat te doen met instrumenten die je ook vrij snel kunt realiseren. Ik noemde de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Bij dat fonds was de partij van mevrouw Bromet ook betrokken. Het is nu open. We gaan zien welke aanvragen daaruit kunnen worden goedgekeurd. Het gaat hierbij over herstructurering. Ik hoop dat, als dat instrument goed blijkt te werken, het de ruimte krijgt om zich verder te ontwikkelen. Ik denk namelijk dat ook in die herstructurering heel veel mogelijkheden zitten, en dat je daarmee ook de doelgroepen bereikt die ook mevrouw Bromet en anderen hebben genoemd. Ook daarmee sla je volgens mij weer meer vliegen in één klap, want je verbetert woningen, je kunt woningen bijbouwen, je kunt woningen upgraden die eigenlijk verloederd zijn; laten we eerlijk zijn. Dat biedt meer kansen voor mensen. En je kunt er ook nog eens mee verduurzamen en de leefbaarheid in buurten verbeteren. Er zijn dus

instrumenten, en ik denk dat je vooral daarmee verder moet proberen te werken. Ik denk dat dat heel kansrijk is.

**De voorzitter:**

Er is nog een vraag van de heer Koerhuis van de fractie van de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Heerma en ik hebben elkaar een beetje uitgedaagd. Dat wil ik eigenlijk ook doen, ter inleiding. Ik hoor de Minister zeggen: de lage rente geeft winnaars en verliezers, insiders en outsiders op de woningmarkt. Bij de verliezers noemt ze twee groepen. De eerste bestaat uit de huurders in de sociale sector die willen doorstromen. Zij lopen tegen hoge huren en hoge koopsommen aan. En de tweede groep is die van de starters op de woningmarkt. Dat is de constatering van de Minister nu. Monetair beleid is onafhankelijk, ondanks de woorden van de Minister. Wat gaat zij doen met die constatering? Gaat zij een gesprek voeren met de ECB?

**Minister Ollongren:**

Nou ja, nu daagt de heer Koerhuis mij uit! Ik zei al: iedere dag staat er wel iets interessants in de krant. Vanochtend lasen we dat de heer Knot, de president van De Nederlandsche Bank, hier ook opmerkingen over maakte. Hij zei: in deze situatie moet je natuurlijk oppassen met je fiscale stimulering van het eigenwoningbezit. Op de stand van de rente heb ik weinig invloed; daar geef ik de heer Koerhuis graag gelijk in. Laten we zeggen: ik heb er gewoon géén invloed op. Maar er zijn natuurlijk wel instrumenten waar wij samen, als wetgever, wél over gaan, en waar we misschien wel naar kunnen kijken. De heer Grinwis noemde ook de leennormen. Naar dat soort zaken kun je kijken. U stelt deze vraag nu aan mij, terecht overigens, maar alles wat banken, banktoezicht en de eisen die wij aan banken stellen betreft, moet ik natuurlijk ook echt met de collega's van Financiën bespreken. Feit is volgens mij wel dat als de rente laag is en blijft, dat ons verplicht om heel zorgvuldig te kijken naar dat soort instrumenten die ik net noemde.

**De voorzitter:**

Is dat afdoende voor de heer Koerhuis? Ik zie dat dat zo is. De heer Grinwis van de ChristenUnie heeft nog een vraag.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik wil hier nog even op doorgaan. We kunnen inderdaad heel erg in de analyserende en constaterende sfeer blijven. De Minister geeft terecht een prikje richting collega Koerhuis: het zou al helpen als we nou eens gaan draaien aan de hypotheekrenteaftrek en de leennormen. Maar er staat ook een pot geld in Brussel klaar, namelijk 5,6 miljard RRF-gelden. Dat geld is nou eenmaal ingelegd, dus het is nu gratis beschikbaar voor Nederland. Er is één voorwaarde: hervorm je woningmarkt nou eens een beetje. Dus we kunnen nu ook de handen ineenslaan en met Financiën om de tafel gaan zitten, en zeggen: «Oké, we zien deze enorme ramp iedere maand groter worden en de huizenprijzen stijgen naar recordhoogten, dus wat is er nu op tegen om die leennormen, om die financieringsruimte, om die hypotheekrenteaftrek eens in een pakketje te zetten voor Brussel, en die 5,6 miljard goede investeringsgelden binnen te halen?»

**Minister Ollongren:**

De heer Knot heeft volgens mij ook een opmerking gemaakt over dat geld uit Europa dat op de plank ligt te wachten. De heer Grinwis zegt terecht: er zijn wel eisen aan gekoppeld. Het zijn eisen die destijds vooral ook door Nederland heel belangrijk werden gevonden, en terecht. Er moeten dus hervormingen aan de besteding van dat geld gekoppeld zijn. Nou heeft het kabinet nog voor de verkiezingen en voor het demissionair worden

gezegd dat het qua timing misschien een beetje gek is dat een demissionair kabinet na de verkiezingen de aanvraag voor dat programma zou indienen. Het is misschien netter als wij wat dat betreft niet over ons graf heen regeren en dat overlaten aan de formatie en aan het nieuwe kabinet. Maar ja, we moeten ook weer kijken naar wat er gebeurt als dat langer duurt. Ik voel natuurlijk het ongemak. Ik zit hier en terecht zeggen Kamerleden vaak: wat doet u en wat kunt u doen? Ik ben wel demissionair, maar het is natuurlijk de Kamer die bepaalt wat we geacht worden nog wel en niet te doen. Ik zie mogelijkheden om dat Europese geld op een slimme manier in te zetten, ook voor de woningmarkt. Overigens mogen het ook hervormingen op andere terreinen zijn, maar de woningmarkt is denk ik wel een van de terreinen waarop je moet nadenken over structurele hervormingen.

**De voorzitter:**

Wilde u nog een tweede vraag stellen, meneer Grinwis?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ja, laat ik dat toch maar doen. Op het moment dat ik dan een motie indien om een beroep te doen op die RRF-gelden en de daartoe benodigde stappen impliceer in die motie, hoor ik natuurlijk: ja, demissionair; verzoek om haar aan te houden. Maar in dit antwoord hoor ik eigenlijk een aanmoediging van de Minister om die motie zelfs nog in stemming te brengen. Dat ten eerste. Ten tweede. We weten niet hoelang de demissionaire periode gaat duren. Wat kan de Minister dan in de voorbereidende sfeer doen om toch een soort pakket voor te bereiden zodat we geen tijd verliezen? Voor je het weet, zit zo'n nieuw kabinet er. De Prinsjesdagbegroting ligt er dan ook en voor je het weet is volgend jaar een verloren jaar. Wat kunnen we dus toch doen om iets wat we hier met heel veel partijen voelen als een urgentie, zo klaar te leggen dat we geen tijd verspelen en de bal op de stip ligt, zodat we die er alleen nog maar in hoeven te schieten?

**Minister Ollongren:**

Het allermooiste zou zijn dat een aantal partijen met een meerderheid in deze Kamer samen zou gaan formeren. Daar zou ik mee willen beginnen; dat lijkt me prachtig, want daar horen dit soort dingen natuurlijk thuis. Maar als er vragen komen aan het kabinet, kunnen we die natuurlijk beantwoorden. Ik kan alles voorbereiden wat de Kamer wil, alleen is het nu natuurlijk een beetje omgedraaid ten opzichte van de fase waarin het kabinet nog niet demissionair was en er nog geen verkiezingsuitslag was. Maar als de Kamer daar specifieke vragen voor heeft, kan het kabinet natuurlijk het een en ander doen. Ik wil niet helemaal vooruitlopen op Prinsjesdag en dergelijke. Dat is toch echt nog wel ver weg. Er is nog wel tijd, ook voor het kabinet, om eventueel nog iets te doen, mocht dat nodig zijn. Maar nogmaals, mijn hoop is erg gevestigd op de Stadhouderskamer.

**De voorzitter:**

Dan heeft de heer Koerhuis toch nog een tweede vraag. Ik ga nu wel iets strenger zijn op de lengte van de vragen, want we gaan vrij rap door de tijd heen. De heer Koerhuis voor zijn tweede vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het was een goed prikje terug van de Minister richting de heer Grinwis. Maar de heer Grinwis heeft gelijk: de Minister prikte ook richting mij. In feite geeft ze de prik door die de heer Knot gisteren aan de Minister gaf. Dat snap ik. Ik wil die discussie niet helemaal overdoen, maar we hebben de opkopersrem natuurlijk niet voor niets ingevoerd, namelijk om de positie van de starter/de sociale huurder die wil doorstromen, te beschermen tegen de opkoper. Nu komt de Minister met twee maatre-

gelen die de positie van de starter en de doorstromer uit de sociale huur juist verslechteren, terwijl de constatering van de Minister een andere was. De constatering is dat die twee groepen verliezers zijn door de lage rente. Is de Minister dus bereid of denkt ze erover om een prikje terug te geven aan de heer Knot?

**Minister Ollongren:**

Nou, even kijken. De heer Koerhuis maakt een omtrekkende beweging en komt uit bij een soort tweegevecht tussen mij en de heer Knot. Dat is er volgens mij niet. Ik luister altijd goed naar de president van De Nederlandsche Bank, die vanuit zijn verantwoordelijkheid verstandige dingen zegt. Het was niet in wiens richting dan ook in deze zaal bedoeld. Ik wilde even onderstrepen dat het urgentie geeft aan de opgave voor de volgende kabinetsperiode en dus ook voor de formerende partijen. Ik ben het wel eens met de heer Koerhuis dat dit allemaal schakels zijn die in elkaar grijpen. Je kunt niet door aan één knop te draaien, alles oplossen in de hele keten.

**De voorzitter:**

Ik zou u willen vragen om door te gaan naar het tweede blokje, of eigenlijk het eerste.

**Minister Ollongren:**

Ja, inderdaad het eerste blokje, over de huren. Mijn excuses als het allemaal een beetje door elkaar heen loopt; ik heb geen tijd gehad om het goed op volgorde te leggen. Daar speelt natuurlijk een aantal zaken. Ik zal wat zeggen over de huurbevrozing, over de huurregulering, over de betaalbaarheid van middeninkomens et cetera.

Ik begin even met de vraag van de heer Heerma over het tijdelijke huurcontract. Hij bracht dit onderwerp nu op. Ook anderen in de commissie hebben dat vaker gedaan, onder anderen de heer Nijboer. De specifieke vraag van de heer Heerma was: weten we het eigenlijk precies? We zijn bezig met de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt. Ik kan niet vooruitlopen op de uitkomst, want die heb ik gewoon nog niet, maar daarin gaan we proberen te kijken wat hier nu eigenlijk aan de hand is. Bij dat onderzoek wordt overigens niet gekeken naar verhuurders in individuele gemeenten, maar wel naar het gebruik in schaarstegebieden en niet-schaarstegebieden. Dat is dus net iets anders dan per gemeente, maar dat onderscheid wordt wel gemaakt. Waarom? Omdat een cap op tijdelijke contracten, wat natuurlijk iets zou zijn wat je kunt overwegen, misschien niet overal nuttig is. Feit is ook dat het aantal tijdelijke contracten niet centraal wordt geregistreerd. Het is dus best wel lastig om deze ontwikkeling goed te duiden. Ik heb de Kamer al eerder toegezegd dat deze evaluatie voor de zomer gereed moet zijn. Dan wil ik de Kamer ook over de uitkomsten informeren, zodat we kunnen kijken of er inderdaad een zorgwekkende trend is, zoals sommigen in deze Kamer vermoeden. De heer Heerma zei net: je ziet het heel lang aankomen en dan is het ineens exponentieel gegroeid. Dat is een beetje zoals een virus. Wat is de R-waarde? Die R-waarde blijkt dan al een hele tijd boven de 1 te zijn. Op een gegeven moment stijgt het ineens enorm. Dat willen we natuurlijk graag voor zijn, dus als degenen die dat vermoeden gelijk hebben, hoop ik dat dat uit het onderzoek komt. Of niet natuurlijk, maar als het wel zo is, zou dat aanleiding zijn om de wet mogelijk op dat punt te wijzigen. Voor de zomer, dus.

**De voorzitter:**

Daar is meteen een vraag over van de heer Heerma, maar ik zou de vragen heel graag aan het einde van de blokjes willen doen. Is dat oké? Dan vraag ik de Minister om te vervolgen.

**Minister Ollongren:**

De heer De Hoop had een vraag over de motie-Nijboer over de tegemoetkoming voor corporaties voor de huurbevriezing. Ik heb toen ook gezegd dat de huurbevriezing niet ten koste mocht gaan van de investeringscapaciteit van de woningbouwcorporatie. Dat is weer zo'n woord uit de financiële sector, maar ik bedoel natuurlijk gewoon onderhoud, verduurzaming en woningbouw. Daarom hebben we die motie uiteraard ook uitgevoerd, maar dat is voor het hier en nu. Voor verdere structurele oplossingen voor de woningbouwcorporaties moeten we kijken – het is echt aan een volgend kabinet om daar een keuze in te maken – hoe wij ervoor kunnen zorgen dat zij op termijn gewoon voldoende middelen hebben om aan al hun opgaven te voldoen. Op de korte termijn lossen we het dus op deze manier op. Op de middellange termijn zijn structurele oplossingen nodig om opgaven en middelen met elkaar in balans te brengen.

Dan de eenmalige huurverlaging. Volgens mij was het de heer Boulakjar die vroeg of huurders dit echt wel weten en of ze goed worden geïnformeerd. De meeste huurders komen automatisch in aanmerking voor de huurverlaging. De woningbouwcorporaties kennen het inkomen van huurders. Dat vragen ze op bij de Belastingdienst. Als dat inkomen inderdaad laag genoeg is, moeten ze de huurverlaging gewoon aanbieden. Bovendien hebben woningbouwcorporaties een wettelijke informatieplicht om huurders te wijzen op de mogelijkheid om de huurverlaging aan te vragen. Het antwoord is dus eigenlijk gewoon «ja». Huurders worden in voldoende mate hiervan op de hoogte gesteld, nog naast de socialmediacampagne en dat soort zaken die gewoon lopen. Dan de vragen van de heer Kops, die pleitte voor een generieke huurverlaging. We hebben daar natuurlijk heel lang discussie over gehad in de oude commissie: wat is nou het beste? In eerste instantie heeft het kabinet gekozen voor huurverlaging voor de huurders die het echt nodig hadden. Dat leverde deze mensen, 260.000 huurders, een huurverlaging op van gemiddeld € 40 per maand, wat voor deze mensen echt veel betekenis heeft. Het betekent echt dat ze er iets van merken in hun portemonnee. Het zijn de mensen die het het allermoeilijkst hebben en die de eindjes aan elkaar moeten knopen. Ook de huurbevriezing hebben we doorgevoerd, ik zou bijna zeggen: op initiatief van de Kamer. Daar profiteren alle 2,2 miljoen huurders van. Dat levert hen gemiddeld € 7 per maand op. Op die manier denk ik dat we er toch in geslaagd zijn om alle huurders te helpen, zij het dat de groep die het echt het allerhardst nodig heeft, iets meer geholpen is.

De heer De Hoop vroeg naar de middeninkomens. Hij zei: mijn generatie wacht ... Ik weet natuurlijk niet precies wat zijn generatie is. Vanwege het prikken weet je nu bijna van iedereen de jaargang, maar ik ga er maar van uit dat hij heel jong is. Voor starters, voor jonge mensen die langer thuis blijven wonen bij hun ouders, is dit natuurlijk gewoon een ongelofelijk lastige situatie. Maar het is maar net in welke groep je valt. Wacht je op een sociale huurwoning? Ben je iemand die graag voor een middenhuurwoning in aanmerking zou willen komen, misschien onderweg naar een koopwoning? We hebben er in ieder geval voor gezorgd dat de woningbouwcorporaties meer kunnen bouwen, onder andere door de markttoets op te schorten zodat ze én sociaal kunnen bouwen én in het middenhuursegment actief kunnen zijn, in ieder geval de komende drie jaar. Ik denk dat dat heel belangrijk is. Ik hoor ook terug uit de wereld van de woningbouwcorporaties dat dat hun enorm helpt. Als je nog andere of permanentere maatregelen zou willen doen, bijvoorbeeld het reguleren van de hele vrije sector – ik kom daar straks nog even op terug – dan is dat wel een behoorlijke stap, die dit kabinet niet heeft willen zetten. Aan de formatietafel kan daar natuurlijk een andere overweging voor gelden. Voorzitter, even kijken. Volgens mij ben ik nu door de vragen heen die echt zagen op de huurverlaging en dat soort zaken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan heb ik twee Kamerleden die zich gemeld hebben voor een interruptie, allereerst de heer Heerma en dan de heer De Hoop. Als er nog andere Kamerleden zijn, meldt u zich dan vooral. Eerst de heer Heerma namens het CDA.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Dank aan de Minister voor het antwoord met betrekking tot die evaluatie. We weten dat die evaluatie eraan komt. Dat heeft ook een rol gespeeld bij de behandeling van het wetsvoorstel, dat nu volgens mij bij de Eerste Kamer ligt, waarop het amendement van de heer Koerhuis is aangenomen om de mogelijkheden tot tijdelijk huren juist te verlengen. We krijgen dat voor de zomer. Als ik het antwoord van de Minister goed begrijp, kan daarin echter niet goed worden gedifferentieerd per gemeente, terwijl ik op basis van mijn ervaring durf te zeggen: flex betaalt zich uit. Dat is op de arbeidsmarkt een groot probleem. Juist op de plekken waar de huren het lucratiefst zijn, ga je zien dat de tijdelijke huur het meest oploopt. Dan durf ik dus de voorspelling aan dat je in een gemeente als Amsterdam het eerst gaat zien dat dit een interessant verdienmodel is, juist voor de mensen die het meest op zoek zijn naar dat verdienmodel. Ik hoor dus toch graag van de Minister wat zij gaat doen om dit in kaart te brengen, zodat je het ook per gemeente kunt bekijken. Bij een regionale of gemeentelijke cap kun je er ook nog rekening mee houden dat je de cap in een studentenstad, waar tijdelijke huur misschien meer op zijn plaats is, wat hoger zet. In het instrument kun je dus differentiëren, maar daarvoor moet je eerst weten hoe groot het probleem is. Ik ben op dit moment bezorgd dat de evaluatie waarmee de Minister voor de zomer komt, dat niet inzichtelijk gaat maken.

**Minister Ollongren:**

Allereerst klopt het wat de heer Heerma zegt over de wetswijziging: die ligt in de Eerste Kamer en daar zit die verruiming in. De evaluatie is inderdaad niet per gemeente, maar zoals ik net zei wel per regio: schaarste versus niet-schaarste, grote schaarste of wat minder grote schaarste. Ik verwacht dus eigenlijk dat we daaruit wel wat van het inzicht krijgen dat de heer Heerma zoekt, namelijk waar je kunt verwachten dat het een verdienmodel wordt en het dus heel groot wordt en daarmee heel moeilijk om het weer terug te draaien. Daar zou je misschien met zo'n cap willen werken. Maar ik heb zijn opmerking goed gehoord. We gaan de Kamer voor het reces informeren over het onderzoek, de uitkomsten daarvan en wat je er eventueel van kunt leren. Ik weet niet of we het onderzoek in deze fase nog kunnen verfijnen, maar ik snap het punt wel en ik neem het mee.

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

Ik ben het met de Minister eens dat er structurele maatregelen nodig zijn voor de sociale huursector, maar mijn vraag gaat concreet over de motie-Nijboer. Daar werd in gezegd dat de compensatie voor de huursector volledig zou zijn. Wij horen van Aedes dat het bedrag dat men kwijt is, hoger is dan de compensatie die men krijgt. Wil de Minister daarnaar kijken? Want het idee van de motie is dat de compensatie volledig zou zijn. Mocht dat niet het geval zijn, wil zij dan toezeggen om ervoor te zorgen dat dat wel het geval is?

**Minister Ollongren:**

Dan moet ik nog even in de cijfers duiken. Mijn informatie was dat de 200 miljoen die bij motie uit de BIK is opgevoerd als dekking, voldoende was om de woningbouwcorporaties van Aedes te compenseren. Wij hebben toen ook aan de Kamer gemeld dat het voor de particuliere verhuurders in de sociale sector lastiger is. Kijk, het kan best net iets meer

of minder zijn. Ik zal het nog even dubbelchecken, maar die informatie had ik nog niet gekregen, dus dat moet ik dan nog doen. Maar grosso modo is het voldoende en moeten we vooral een oplossing verzinnen voor de andere problemen op termijn van de woningbouwcorporaties.

**De voorzitter:**

Meneer De Hoop, wilt u nog een tweede vraag stellen?

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

Ik heb een vraag ter verduidelijking. Onze vraag over de WOZ in het verlengde van de huur was nog niet genoemd. Komt u daarop terug of moet ik die nu opnieuw stellen voor de Minister?

**Minister Ollongren:**

Die kan ik nu wel beantwoorden. Ik realiseerde mij dat ik ook de maatwerkvraag van de heer Van Baarle niet had beantwoord. Ik rond dat nog even af bij dit onderdeel.

Dan de WOZ. De opgaven en middelen zijn op termijn niet in balans. Wij verwachten voor de komende jaren nog een verdere stijging van de WOZ-waarde. Die kun je gewoon zien aankomen. Dat betekent dat de verhuurderheffing in de huidige vorm meestijgt zolang die er is. Dat hoeft niet, maar dan moet je wel maatregelen daartegen treffen. Dan gaat het over een andere grondslag of een andere vorm om die verhuurderheffing te stabiliseren, te veranderen of anders in te zetten. Daar zijn opties voor. Ik heb in ieder geval de technische mogelijkheden met de Kamer gedeeld bij de evaluatie van de heffingsvermindering in het rapport opgaven en middelen. Ik denk dat het, vanwege de WOZ-waarde en de kennis die wij hebben van de investeringscapaciteit van de woningbouwcorporaties op termijn, voor de hand ligt om dat serieus mee te wegen bij wat je de komende jaren wilt doen en vastlegt in het coalitieakkoord en dus ook in de begroting. Anders lopen we met z'n allen tegen een groot probleem aan.

De heer Van Baarle vroeg hoeveel huurders maatwerk hebben aangevraagd. Vorig jaar hebben verhuurdersorganisaties een uitvraag gedaan bij hun achterban om te weten hoe dat zit. Het lag tussen de 0,35% en de 3%. Dat is op zich een laag percentage. Van die groep kon in 80% tot 90% van de gevallen dat maatwerk worden geboden. Ik weet niet precies hoe het zit in absolute aantallen. Die zijn niet geregistreerd, maar deze percentages kennen we wel. Op zichzelf lijkt het dan alsof je het doel redelijk goed bereikt. Bij het registratiepunt van de Huurcommissie dat we toen hebben ingericht, zijn er 184 meldingen geweest. De verhuurders zullen die enquête herhalen. Dan zal ik de Kamer daar ook over informeren.

**De voorzitter:**

De heer Van Baarle van DENK heeft daar nog een vraag over.

**De heer Van Baarle (DENK):**

De cijfers op pagina 3 van de brief van de Minister had ik ook tot mij genomen. Ik vroeg mij af of zij een duiding kan geven van die 0,75% tot 3%. Kan zij daar een kwalificatie aan geven? Is dat veel? Is dat weinig? Zijn mensen überhaupt voldoende op de hoogte van de mogelijkheid tot maatwerk? Weten we dat?

En ik stelde een tweede vraag. Er worden in de brief drie redenen genoemd van afwijzing van maatwerk: geen inzicht in de inkomenspositie en het gegeven dat de verhuurder de inkomsten nodig zou hebben. Mijn vraag aan de Minister was: kunnen we wat doen om ervoor te zorgen dat die mensen toch dat maatwerk krijgen als er iets wringt in de voorschriften? En twee, zijn die voorschriften misschien wat breed geformuleerd?



**Minister Ollongren:**

Is het veel of is het weinig? Dat is natuurlijk heel lastig te zeggen. Je weet natuurlijk nooit of je iedereen hebt bereikt, maar er is echt een inspanning gepleegd om te zorgen dat mensen wisten dat ze die mogelijkheid hadden. Je kunt niet uitsluiten dat je mensen niet hebt bereikt, maar ik denk dat het gelukt is om mensen te bereiken, omdat we zien dat een op zich overzichtelijk percentage mensen dat wel heeft aangevraagd. Dus de conclusie is dat die aanvragen er zijn geweest, dat het percentage niet heel hoog is en dat het overgrote deel van de aanvragers kon worden geholpen met dat maatwerk.

Dan de vraag: waarom dan niet? Als je zegt maatwerk nodig te hebben omdat je financieel in de problemen zit, maar je geen inzicht wilt geven in je financiële situatie, dan is het voor de verhuurder heel lastig om te bepalen wat hij zou moeten doen om dat maatwerk te bieden. Dus ik vind het niet zo heel raar om dat als eis te stellen. Het omgekeerde wat de heer Van Baarle noemt, namelijk dat het niet kan worden geboden omdat de verhuurder de inkomsten nodig heeft, komt doordat er dat soort verhuurders zijn. Er zijn mensen die een aantal woningen verhuren voor hun pensioen. Ik zeg niet dat dat het overgrote deel is, want dat is niet zo, maar ze zijn er natuurlijk wel. Het gaat om dat soort gevallen.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Dank in de richting van de Minister voor dat antwoord. Ik hoor in dat antwoord wel veel formuleringen als «ik denk». Dus heel goed weten we het niet. De Minister geeft aan dat er een enquête wordt uitgezet. Zouden we in die enquête niet de vraag moeten meenemen in hoeverre mensen er überhaupt goed van op de hoogte waren dat die coullance gevraagd moet worden?

Mijn tweede vraag zou zijn of we dan ook niet met elkaar zouden moeten uitzoeken hoe vaak de reden wordt opgegeven dat men de inkomsten nodig heeft om onderhoud te plegen. De Minister geeft aan dat het wellicht gaat om mensen die een pensioen hebben en in de woningverhuur gaan, maar we weten niet hoe vaak die reden wordt opgegeven. Wordt die vaak gegeven en zijn die redenen dan ook terecht?

**Minister Ollongren:**

Ik zei al aan het begin dat we sommige dingen gewoon echt niet weten omdat we bijvoorbeeld niet centraal registreren welke aanvragen er zijn gedaan. Dat is ook weer niet zo heel erg gek. Er zijn veel verhuurders in Nederland. Er zijn ook heel veel huurders in Nederland. Er is geen centraal register. We hebben er wel voor gezorgd dat de Huurcommissie heel toegankelijk is voor iedereen. We hebben daar een registratiepunt geopend, waar «maar» 184 meldingen zijn geweest. Ik ben voorzichtig om daar heel harde conclusies aan te verbinden. Daarom vind ik het ook belangrijk om die enquête te herhalen en dan te gaan vergelijken. Dat is ook de reden waarom ik denk dat het niet zinvol is om daar nu weer nieuwe vragen aan toe te voegen, want je wilt graag de vorige enquête vergelijken met de volgende. Ik kan me voorstellen dat we enig moment daarna, als we überhaupt gaan terugblikken op de coronacrisis en de huurders, ook een kwalitatief onderzoek zouden kunnen doen om dit soort vragen te beantwoorden.

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even rond. Ik begrijp uw punt, meneer Van Baarle. Dan denk ik dat de Minister door kan naar het blokje over het woningwaarderingstelsel.

**Minister Ollongren:**

Ja, voorzitter. Dat is wat korter. Daar zijn een paar vragen over gesteld en opmerkingen over gemaakt. Ik dacht dat de heer Heerma zei: wij willen

graag de middenklasse in de steden houden. Het zou niet goed zijn voor steden, de leefbaarheid en ontwikkeling van de steden als de middenklasse gedwongen wordt om de stad uit te trekken. Dat is een les die we hebben geleerd uit het verleden en waar alle wethouders, denk ik, het ongeacht hun politieke achtergrond helemaal mee eens zijn. Dat betekent dat je, nu die betaalbaarheid zo onder druk staat, moet kijken wat voor instrumenten je daarvoor kunt inzetten. Natuurlijk gaat het dan ook over het bouwen van woningen. Het gaat ook over andere slimme oplossingen in het huursegment, ook voor mensen die helemaal niet in aanmerking komen voor een koopwoning. Het is belangrijk om ook in het middenhuursegment echt aanbod te hebben. Dat is een nog wat slecht ontwikkeld segment in Nederland. We hebben de afgelopen jaren natuurlijk geprobeerd om juist die middenhuur verder te stimuleren. In de Wet maatregelen middenhuur hebben we verduidelijkt dat schaarse middenhuurwoningen onderdeel van de woonruimteverdeling moeten zijn. Ik hoorde net de opschorting van de markttoets noemen. Die moet daarbij helpen. Maar van het doortrekken van het woningwaarderingsstelsel hebben we tot nu toe steeds gezegd dat dit eigenlijk niet de beste manier is, want we willen ook dat er wordt gebouwd. Als je te veel doorreguleert, krijg je misschien daar weer een knelpunt. Voor mij is er geen taboe op het nadenken daarover, maar we hebben er tot nu toe nog niet voor gekozen.

**De voorzitter:**

Bent u hiermee al aan het einde van het blokje?

**Minister Ollongren:**

Nee, excuses. Ik stopte meteen omdat ik de heer Heerma een beweging zag maken. Er is – misschien is dat goed om nog voor de interruptie te zeggen – een motie-Van Eijs geweest waarin is gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor huurprijsregulering en ook wat de consequenties daarvan zouden zijn. Die motie heeft ertoe geleid dat ik met de sectorpartijen hierover in gesprek ben gegaan en ook een convenant wil afsluiten over de transparantie omtrent aanvangshuren. Daar zit natuurlijk ook nog een knelpunt. Het convenant is nog niet af, maar de contouren daarvan worden nu opgesteld. Ik hoop dat transparantie de huurders aan de voorkant veel meer duidelijkheid geeft over de prijs die ze gaan betalen. Dat is natuurlijk iets heel belangrijks. Ik snap heel goed dat je zegt «ja, maar je hebt eigenlijk niet zo heel veel keus, dus mensen tekenen gewoon», maar het moet eerlijk en transparant zijn. Je moet weten waar je aan begint. En we hebben natuurlijk wel afgesproken dat ook de huren in de vrije sector niet meer zomaar kunnen doorstijgen. Dus in die zin hebben we wel veel daarvoor gedaan.

De heer Grinwis suggereerde het doortrekken van het WWS naar 185 of 190 punten. Hij noemde het Haagse voorbeeld. Dat zijn allemaal overwegingen die we zouden kunnen meenemen als we daar in de toekomst wel iets aan willen veranderen. Maar ik zou het wel goed vinden – ik zou de Kamer daarom willen vragen – om de inzichten die we nog krijgen uit dat onderzoek te betrekken bij zo'n overweging. Dit onderzoek is in de zomer af. Het is gepland om de Kamer er na de zomer over te informeren. Tot die tijd heb ik zelf nog niet een inhoudelijk oordeel over de wenselijkheid van regulering, omdat ik dan eerst die voor- en nadelen uit dat onderzoek zou willen meewegen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er aan het einde van dit blokje al vragen zijn van de heer Heerma en de heer Grinwis. Ik twijfelde of de heer Boulakjar ook een vraag wilde stellen. Zal ik u op de lijst zetten? Ik wacht het even af. Ik ga eerst naar de heer Heerma van het CDA.

De heer **Pieter Heerma** (CDA):

Dank voor de beantwoording door de Minister. Ik hoor de Minister het niet heel hard afwijzen, maar ik zie wel – ik heb de parallel met de arbeidsmarkt al getrokken – dezelfde reflex die er is als het gaat om uitwassen van flexwerk op de arbeidsmarkt. Er wordt namelijk altijd gezegd «als je iets doet aan doorgesloten flex op de arbeidsmarkt, dan gaan banen naar het buitenland» of «dan krijgen we er nog slechtere vormen van flex voor terug». Dat is die kluwen. Wat hier speelt, is dat wordt gezegd: als je iets doet om de woningen voor de middenhuur betaalbaar te houden, dan wordt er niks meer gebouwd. Ik ben daar niet van overtuigd, maar het is onderdeel van diezelfde reflex die op de arbeidsmarkt de reden was om er veel te lang mee door te gaan.

De **voorzitter**:

Vragen zijn wel kort.

De heer **Pieter Heerma** (CDA):

Daar ga ik voor, voorzitter. U bent streng maar rechtvaardig. Kan dat onderzoek van de motie-Van Eijs niet versneld worden? Want ik vind na de zomer wel heel laat. Ik weet dat de motie een paar maanden geleden is ingediend. Naar welke andere vormen van regulering wordt nog meer gekeken dan deze? Er wordt in die motie gevraagd naar vormen van regulering. Deze lijkt me heel logisch en er is heel veel draagvlak voor. Maar welke andere worden er nou bekeken?

Minister **Ollongren**:

Op dat laatste moet ik u het antwoord schuldig blijven, maar misschien kan ik dat zo in tweede termijn nog krijgen. De motie vraagt volgens mij om te bekijken welke mogelijkheden er zijn. Ik ga er dus van uit dat dit niet alleen deze mogelijkheid is, maar ook andere. Ik krijg net ingefluisterd dat het nog verder versnellen van het verkrijgen van het onderzoek vermoedelijk niet gaat lukken, maar we kunnen natuurlijk alles proberen. Maar in ieder geval zal ik ervoor zorgen dat de Kamer dit direct na de zomer heeft of zo veel eerder als lukt. Maar goed, het is wel een onderzoek, dus het moet wel gewoon zorgvuldig gebeuren.

De **voorzitter**:

De zomer in Nederland duurt nooit lang, dus dat kan best snel gaan.

Minister **Ollongren**:

Hij is pas net begonnen.

De **voorzitter**:

Ik ga naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik hoop dat het onderzoek echt verdiepend is en niet uit een soort standaard vraag-aanbodredeneringen bestaat. De afgelopen jaren zagen we in Nederland natuurlijk dat het aanbod vrij gering reageert op de prijs, om het maar eufemistisch te zeggen. Dat geef ik nog aan de Minister mee. Ik ben benieuwd naar haar reactie daarop. Dan mijn vraag. Een alternatief is natuurlijk dat woningcorporaties meer gaan bouwen in de middeldure huur. Daar staan ze ook om te springen, om in die niet-DAEB-kant te bouwen. Die markttoets noemde de Minister zojuist al. Ik heb daarbij twee vragen. Wil de Minister dat ook meenemen? Als een private investeerder zijn teen terugtrekt, omdat het water net te koud wordt, wil misschien de woningcorporatie wel inspringen. Twee. Is de Minister bereid om die markttoets, die er nu voor drie jaar afgehaald is, er meer structureel af te halen? Dan kunnen de woningcorporaties niet alleen plannen maken voor een paar jaar, maar dan weten ze structureel: wij kunnen in die niet-DAEB-

kant, in die middeldure woningen, voorlopig aan de slag; onze oude taak is weer onze nieuwe taak.

**Minister Ollongren:**

Ik vind het wel mooi dat de heer Grinwis overloopt van enthousiasme. Wij hebben net het besluit genomen dat die markttoets er voor drie jaar af gaat en nu al zegt hij «dat moet eigenlijk gewoon langer of structureel». Maar ja, dat is een politieke wens, ook wat mij betreft. Ik denk in ieder geval dat het goed is dat wij dit nu, in deze omstandigheden, op die manier hebben gedaan. Volgens mij hebben we afgesproken dat we dat ook toetsen, monitoren en evalueren – ik weet uit mijn hoofd niet wanneer – zodat we daar op enig moment een gefundeerde conclusie aan kunnen verbinden: wil je dat doortrekken of niet? Voor die Woningbouwimpuls, maar ook voor andere projecten geldt dat het zelden een project van één ontwikkelaar is, alleen maar helemaal privaat, of van één woningbouwcorporatie, helemaal sociaal. Het zijn tegenwoordig veel meer geïntegreerde projecten waar veel partijen bij komen kijken, waarbij woningbouwcorporaties met elkaar samenwerken of waar ontwikkelaars met een woningbouwcorporatie een project trekken. Misschien doet de situatie die de heer Grinwis schetst zich weleens voor – dan zouden we daarnaar moeten kijken – maar ik denk dat gemeenten prima in staat zijn om dat te doen. Maar zoals ik al zei, zijn instrumenten zoals de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds soms ook een beetje de smeermiddelen om dingen wel voor elkaar te krijgen en het tempo er een beetje in te houden.

**De voorzitter:**

Ik kijk nogmaals naar de Kamerleden. Er zijn geen vragen meer, dus we kunnen naar het blokje aandachtsgroepen.

**Minister Ollongren:**

Zeker. Er zijn vandaag verschillende aandachtsgroepen genoemd. Allereerst de vragen over de noodopvang en de relatie tot het mooie begrip Housing First, dat sommigen van u hanteerden. Die noodopvang was echt een crisismaatregel, een maatregel in het kader van de lockdown. Dat waren geen mensen die normaal sowieso in de opvang komen. Dat waren juist mensen die normaal gesproken geen recht hadden op opvang op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Nu de harde lockdown weer voorbij is, heeft mijn collega Paul Blokhuis, de Staatssecretaris van VWS, de gemeenten gevraagd om die opvang inderdaad weer af te bouwen. Hij heeft daar overigens tegen de gemeenten bij gezegd: doe dat wel zorgvuldig en zorg ervoor dat je met iedereen die gebruikmaakt van die opvang ook in gesprek bent over een vervolgstap daarna. Dus het is niet «gewoon de deur dicht», maar het is een «warme stop». Wij kennen de gemeenten en ik heb er alle vertrouwen in dat de gemeenten dat heel zorgvuldig zullen doen.

De huisuitzettingen. Dat punt heb ik eigenlijk al gehad, excuus.

Dan het punt van de economisch dak- en thuisloze mensen. De heer Kops verwees daarnaar. De heer Kops zelf noemde wel wat aantallen, maar we weten eigenlijk niet hoeveel economisch daklozen er zijn. Gemeenten zelf hebben hier wisselend zicht op. Sommige weten het wat beter dan andere. Maar ook hiervoor geldt dat de Staatssecretaris van VWS Paul Blokhuis, die coördinerend bewindspersoon is voor dit soort zaken, samen met de collega van SZW en mij naar mogelijkheden kijkt om überhaupt het aantal dak- en thuislozen fors terug te dringen. Wij hebben maatregelen getroffen die gemeenten en andere partijen die hierin actief zijn, ondersteunen, zodat we dakloosheid kunnen voorkomen. Dat is vooral wat SZW doet, zoals het signaleren van schulden en het voorkomen van huisuitzettingen, wat vrij succesvol is geweest in de afgelopen tijd. Het gaat ook om het vernieuwen van de opvang en de

uitstroom uit die opvang naar bijvoorbeeld begeleid wonen. We hebben ook gezegd dat we 10.000 extra woonplekken willen creëren voor dakloze mensen. Alle centrumgemeenten hebben een plan ingediend op basis van wat zij lokaal zien dat er nodig is. Zij krijgen een financiële bijdrage zodat ze dat ook kunnen realiseren. Het geld dat we daarvoor gereserveerd hebben, wordt dus op die manier besteed. Dat moet leiden tot een forse toename van de plekken voor dak- en thuisloze mensen. Daarbij moet je ook proberen te zoeken naar tijdelijke woningen en flexibele woningen en moet je ervoor zorgen dat die woonruimte snel beschikbaar komt. Dan de recreatiewoningen. Ik lees daar ook veel over in de kranten. Het is natuurlijk een onderwerp dat we al langer kennen, op verschillende manieren. We kenden het probleem van de vakantieparken waar vaak verloedering en ondermijnende criminaliteit was. Dat is één ding wat we proberen aan te pakken samen met de gemeente. In de coronatijd wilde je mensen die gewoon geen alternatief hadden op de woningmarkt toch de mogelijkheid bieden om wel in hun recreatiewoning te blijven. Het derde vraagstuk is – ik geloof dat daar vandaag ook weer op gehint werd – dat de bouw van recreatiewoningen ten koste zou gaan van de reguliere woningbouw.

Bij parken die eigenlijk niet meer voldoen aan waar zij ooit oorspronkelijk voor waren, stimuleer ik natuurlijk gemeenten om die parken te transformeren, ze gewoon de bestemming «wonen» te geven en daar betere huizen te realiseren, zodat mensen daar echt kunnen gaan wonen. Tegelijkertijd is er ook gewoon behoefte aan recreatiewoningen in Nederland. In het afgelopen jaar konden we niet naar het buitenland. Gelukkig waren er veel recreatieparken in Nederland waar mensen met hun gezinnen naartoe konden. Er zijn naar schatting ongeveer 125.000 recreatiewoningen in Nederland. Is dat veel of weinig? Ik weet in ieder geval dat het erg moeilijk is om er eentje te boeken in een schoolvakantie, dus ik geloof dat het op zich wel meevalt.

De heer Kops komt terug op zijn favoriete onderwerp: de voorrang voor statushouders. Omdat hij er altijd over begint, wil ik toch ook even zeggen dat het kabinet het ontzettend belangrijk vindt dat er huisvesting is voor statushouders, zodat ze ook snel kunnen participeren. Eerlijk gezegd is het voor het functioneren van de hele keten natuurlijk belangrijk dat vluchtelingen die hier een status krijgen en dus in Nederland mogen blijven, zo snel mogelijk mee kunnen doen in onze maatschappij. Dat is ook in financiële zin gewoon ... Het is voor die mensen goed, maar het is ook goed voor de Nederlandse maatschappij. De gemeentes zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Ze doen dit natuurlijk vaak samen met de corporaties, waarbij ze ook oog hebben voor de andere doelgroepen. Verreweg de meeste gemeenten beschouwen statushouders gewoon als een voorrangscategorie in de urgentieregeling. Die afweging moeten ze vooral zelf maken. Begin 2020 hadden 166 gemeenten met een huisvestingsverordening regels voor urgentie opgenomen. Daarvan hebben 155 gemeenten statushouders als urgentie categorie opgenomen. Maar ik durf niet te zeggen of dit helemaal volledig is, dus dat ga ik nog even checken. Ik check dat nog even, want ik vermoed dat het niet compleet is.

Tot slot de categorie gescheiden ouders met kleine kinderen. Daar vroeg de heer Heerma aandacht voor in relatie tot mantelzorgers. Ook hier geldt dat gemeenten deze afweging moeten maken. De gemeenten kunnen in hun eigen urgentieverordening de categorieën bepalen, dus ook voor deze categorie kunnen zij daar eigen keuzes in maken.

**De voorzitter:**

Is dit het einde van het blokje aandachtsgroepen?

**Minister Ollongren:**

Ja.

**De voorzitter:**

Ik zie al behoorlijk veel vragen. Meneer Kops, u bent een aantal keren genoemd. Wilt u reageren? Nee. Dan is het woord aan de heer Heerma van het CDA en daarna de heer Koerhuis namens de VVD.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Ik ga proberen twee onderwerpen in dit blokje in één vraag te vatten. In de inleiding had de Minister het over huisuitzettingen. Ik verwachtte dat ze daar nog op terug zou komen in dit blokje, maar net zei ze: ik heb dit punt al gehad. Mijn vraag ging specifiek over wat er in de afgelopen periode, in coronatijd, is gedaan om huisuitzettingen tegen te gaan. Daar heeft de Minister van gezegd: dat heeft succes. Wordt dat doorgetrokken, zodat we straks niet alsnog een golf van huisuitzettingen krijgen? Het andere punt ging over de VNG en de urgentie ten aanzien van gescheiden ouders met kleine kinderen. Mijn verzoek was specifiek om met de VNG in gesprek te gaan om te kijken of er in deze gevallen niet toch urgentie verleend kan worden. Dat verzoek deed ik naar aanleiding van de beantwoording van de eerdere vragen van de heer Koerhuis. Daar heb ik nog geen antwoord op gehad.

**Minister Ollongren:**

Sorry, de tweede vraag van de heer Heerma begreep ik niet helemaal. Misschien kan hij het iets verduidelijken.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

De heer Koerhuis heeft vragen gesteld over het afwijzen van urgentie in de situatie van een alleenstaande moeder met kleine kinderen die met spoed een woning zocht. De heer Koerhuis was in dat verband nogal kritisch richting de woningbouwcorporatie. Het antwoord van de Minister was: de woningcorporatie kan dit eigenlijk niet doen, want er gelden hele strakke regels vanuit gemeentes om dit wel of niet toe te staan. Kennelijk speelt daarbij mee – althans, dat haal ik uit dat antwoord – dat gemeenten dat soms niet doen. In datzelfde antwoord geeft de Minister aan: bij mantelzorg is het standaard. Is de Minister bereid om met de VNG in gesprek te gaan over hoe het zit? Klopt het dat gemeentes inderdaad gezinnen met jonge kinderen niet als urgent zien en dus afwijzen? Als ze het antwoord weet, kan ze terugkomen bij de Kamer en zeggen: deze afspraken heb ik gemaakt met de VNG en zo wordt ermee omgegaan. Dan is vervolgens de vraag, die de heer Koerhuis stelde, of de wet aangepast moet worden of niet. Dat vind ik nogal ver gaan en vandaar mijn vraag of de Minister bereid is met de VNG in gesprek te gaan.

**Minister Ollongren:**

Nu begrijp ik het helemaal, dank. Ik begin met dat laatste en kom daarna terug op de huisuitzettingen. De gemeenten hebben inderdaad vrij veel ruimte in het zelf maken van afspraken met woningbouwcorporaties over urgentie categorieën. Ik zei net: dat betekent dus dat als gemeenten dat urgent vinden, zij dat snel kunnen proberen op te lossen door ervoor te kiezen een alleenstaande ouder met kleine kinderen op die manier te huisvesten. Daar hebben zij zelf ruimte in. De heer Heerma constateerde zelf – ik ging er maar van uit dat dat zo was – dat dat bij mantelzorgers vaak anders ligt. Natuurlijk praat ik geregeld met de VNG over de problematiek op de woningmarkt. Ik ben bereid om dit vraagstuk daar eens aan de orde te stellen en te kijken hoe dit vanuit de VNG wordt gezien; herkennen zij ook wat de heer Heerma hier zegt, namelijk dat alleenstaande ouders met kleine kinderen toch vaak niet als urgent worden gezien en dat daar een knelpunt zou zitten?

**De voorzitter:**

Is dat afdoende, meneer Heerma?

De heer **Pieter Heerma** (CDA):  
Nee, ik ga toch een vervolgvraag stellen.

De **voorzitter**:  
Dit is wel uw laatste, hè?

De heer **Pieter Heerma** (CDA):  
Het komt direct uit de beantwoording van de schriftelijke vragen van de heer Koerhuis. De Minister zegt daarin eigenlijk: de heer Koerhuis legt het probleem ten onrechte neer bij de woco, want het ligt bij de gemeente. Als dat probleem er dan is – we weten niet hoe groot het is – verwacht ik van de Minister dat zij daar met de VNG over in gesprek gaat.

Minister **Ollongren**:  
Dat was ook wat ik zei. Ik wil dat graag met de VNG bespreken. Naar aanleiding van zorgen die in de Kamer leefden, hebben we overigens ook een commissie gevraagd om goed te kijken naar de verschillende aandachtsgroepen. De heer Ter Haar leidt die commissie over de integrale aanpak van aandachtsgroepen. Ik zal dus zowel in het gesprek met de VNG als aan die commissie vragen om specifiek hiernaar te kijken.

De **voorzitter**:  
Dan ga ik naar de heer Koerhuis, over hetzelfde punt.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ik wil toch wat dingen uit de wereld helpen. Allereerst heb ik een motie op dit punt ingediend, met het verzoek aan de Minister om hiermee aan de slag te gaan. Die werd nog ontraden, maar ik proef hier ondertussen toch oordeel Kamer. In aanvulling op wat de heer Heerma over gemeente en corporatie zegt: volgens mij zijn beide verantwoordelijk. Ik had inderdaad in eerste instantie de bal bij de corporatie gelegd, maar later ook bij de gemeente. Als ik de huisvestingsvergunning van die corporatie in Hilversum lees, dan heeft zij 2% vrije ruimte. Die kunnen ze inzetten voor het toepassen van de menselijke maat, maar dat is hier niet gebeurd. Maar inderdaad, de gemeente gaat over de huisvestingsverordening en had gescheiden moeders met kinderen inderdaad kunnen toevoegen. De Minister zegt dat het aan de gemeente is. Dat is niet helemaal waar, want bij mantelzorgers is het wettelijk geregeld.

De **voorzitter**:  
Het is een interruptie en geen samenvatting.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Nou ja, ik wou hier toch wat dingen uit de wereld helpen, want ik werd een paar keer genoemd. Dan mijn vraag. Die gaat over weeskinderen. Waar zijn die gebleven in de beantwoording van de Minister? We hebben het hier over urgentie voor mensen die een woning moeten krijgen, maar weeskinderen worden hun woning uit gezet. Dus waar blijft de aanpassing van de wet?

Minister **Ollongren**:  
De heer Koerhuis vraagt er in ieder geval iedere week om. Daar is hij consistent in. Ik heb nu een paar keer gezegd, naar aanleiding van het agenderen daarvan door de heer Koerhuis – het gaat dus over volwassen kinderen die bij hun ouders of ouder wonen en er alleen voor komen te staan omdat de ouder overlijdt – dat ik daar met de partijen het gesprek over ga voeren. En dat gebeurt ook. Ik ben met de partijen, waaronder Aedes, in overleg. Ik kijk er dus echt heel serieus naar. Maar ik kijk ook naar de voorstellen die Aedes zelf doet, bijvoorbeeld voor een ruimere overgangstermijn. Nu hanteren ze over het algemeen een termijn van zes

maanden. Ook vanuit de sector zelf wordt gezegd: misschien zouden we toe moeten naar bijvoorbeeld twaalf maanden of iets langer. Ik denk – maar goed, we voeren die gesprekken – dat iets van een handelingskader of een gedragscode een goede optie zou kunnen zijn om in lastige situaties maatwerk te bieden. Het voordeel daarvan is dat je dat vrij snel met elkaar kunt afspreken. Een wetswijziging kost tijd. Maar ik heb in ieder geval toegezegd dat ik de Kamer voor de zomer over de uitkomsten hiervan zal informeren.

**De voorzitter:**

Dit is wel uw laatste vraag, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Misschien moet ik er dan toch maar een motie over gaan indienen, want ik raak een beetje uitgekauwd op het punt van dat handelingskader en die gedragscode. De Minister zegt: ik ben in gesprek met Aedes. Maar Aedes is juist het probleem, want zij zetten die weeskinderen uit. Ik wil dus graag toch een full-fledged aanpassing van de wet. Dat duurt wat lang, maar een AMvB, een regeling, als tussenstap kan ook. Die kan corporaties ook gewoon al dwingen om te stoppen met het uitzetten van die weeskinderen. Daarop wil ik toch wel graag een toezegging van de Minister dat die expertgroep niet meer gaat kijken óf zo'n AMvB of aanpassing van de wet er komt, maar hóé die eruit gaat zien.

**Minister Ollongren:**

Ik sluit helemaal niks uit. Ik vind het allerbelangrijkste dat we zoeken naar een redelijke oplossing. De heer Koerhuis vindt de huidige praktijk van zes maanden in ieder geval niet redelijk. Daar wordt het gesprek nu over gevoerd. Ik heb hem ook horen beamen – ik dacht dat het op verzoek van de heer Heerma was – dat het ook weer niet de bedoeling is dat die huurcontracten overerfbaar worden. We moeten dus kijken wat daartussenin een oplossing is. Maar het moet wel in redelijkheid zijn. We hebben het nu over huurders van sociale huurwoningen. Het is een hele vervelende en verdrietige situatie. Daarin moet je gewoon de menselijke maat kunnen toepassen. Dat geldt ook als het koophuizen zijn. Daar zou je ook niet verwachten dat het voor altijd kan duren, maar dat er gewoon in alle redelijkheid en overleg naar een goede oplossing wordt gekeken. Dat vind ik heel erg belangrijk, met de heer Koerhuis. We zullen kijken wat daar dan de beste route voor is.

**De voorzitter:**

Ik denk dat dit het einde is van het blokje aandachtsgroepen, want ik zie geen vragen meer. Dan kunnen we naar het ...

**Minister Ollongren:**

Ik ben er één vergeten van de heer Heerma, want hij had eigenlijk twee vragen. Hij vroeg ook het volgende. Nu komen we uit de coronacrisis. Dat betekent dat een aantal maatregelen, het steunpakket dat nu nog geldt, op enig moment natuurlijk afloopt. Dan zou je kunnen vrezen dat er toch mensen in de problemen komen en dat dat wel weer leidt tot huisuitzettingen. Maar ik denk: de afspraak was dat we gedurende deze moeilijke periode een klemmend beroep doen op de partijen die daarover gaan om coulance te betrachten, en dat geldt natuurlijk ook voor de overgangperiode. Je kunt het niet helemaal uitsluiten. Net zoals er bedrijven om zullen vallen, zullen er ook individuen in de knel komen. Dan zul je betalingsregelingen moeten treffen, maar uiteindelijk kun je niet uitsluiten dat er ook mensen zullen zijn die hun huis uit zullen moeten. Maar je ziet dat de trend sowieso omlaag was – die heeft een flinke sprong omlaag gemaakt in de coronatijd, maar dat was ook daarvoor al zo – en dat gemeenten en andere partijen proberen om juist in de voorfase het



gesprek aan te gaan en dan oplossingen te zoeken, en eigenlijk alles te doen om te voorkomen dat het komt tot een uitzetting. Ik denk dat we daarmee door moeten gaan en dat dat inderdaad extra belangrijk wordt in de komende tijd, waarin we zullen moeten zien wat voor financiële effecten de afloop van het steunpakket voor mensen heeft.

**De voorzitter:**

Ik denk dat we hiermee echt aan het einde van het blokje aandachts-groepen zijn gekomen. Ik zie geen vragen meer. Dan kunnen we naar het blokje woningbouw.

**Minister Ollongren:**

Inderdaad, voorzitter. Daar zijn wat vragen over gesteld, maar we hebben daar dacht ik binnenkort ook weer een debat over. Ik hou het dus wel kort. Feit is gewoon, zoals de heer Grinwis en anderen zeiden, dat de prijzen blijven stijgen en dat we record na record breken. En dat zijn nou niet per se records waar we wat aan hebben. De heer Grinwis vroeg wat we in deze demissionaire periode toch nog kunnen doen. Het voelt namelijk niet goed om achterover te leunen terwijl je ziet dat er een groot probleem is. Dan kom ik toch terug op waar we het in het begin ook al even over hadden, namelijk bouwen. Het bouwen van nieuwe woningen en meer woningen is natuurlijk heel belangrijk. Het is ook heel belangrijk om dat vol te houden en niet meer in zo'n conjuncturele dip te komen als in de vorige crisis, de financiële. We moeten dat dus volhouden op de lange termijn. Dat is ontzettend belangrijk, en het is ook bepalend voor de betaalbaarheid van woningen op termijn. Ik doel dus op het aanjagen van de bouwproductie met de Woningbouwimpuls en met de afspraken met de provincies over de plancapaciteit. Ook moeten we met de gemeenten kijken naar wat er meer kan, en zorgen dat er gebouwd wordt voor de groepen die het het hardst nodig hebben, dus de starters, de middeninkomens en de huurders van sociale huurwoningen. We moeten ook zorgen dat we slim combineren, waarbij bijvoorbeeld mensen die wat spaargeld hebben en dat investeren in een huis, op dat moment ook verduurzamen. Het is echt iets van de lange adem. Je kunt natuurlijk politieke keuzes maken in welke instrumenten je wel of niet inzet. We hebben net al het debatje gevoerd over de suggesties van de heer Knot. Dat moet ook echt gebeuren, maar tegelijkertijd denk ik dat sommige dingen no regret zijn en ook niet leiden tot grote politieke strijd. Daar moeten we gewoon mee doorgaan, zodat we de komende vijf tot tien jaar gewoon die 100.000 woningen per jaar halen. Daarmee bouwen we voor de toekomst. Op enig moment zullen we dan de druk op de woningmarkt natuurlijk wel zien verlichten.

Ik hoorde zonet al iets van de woordvoerders van Partij van de Arbeid, GroenLinks en de SP over een plan van deze drie partijen om de woningcrisis aan te pakken. Dat hebben ze overigens vaker gedaan. Ook in de vorige periode lag er weleens een plan van deze drie partijen. Op zich juich ik altijd ieder plan toe om te werken aan een betere toegang tot de woningmarkt. De betaalbaarheid vind ik ook heel belangrijk. Ik heb in het debat vanmiddag al de acties genoemd die we hebben ondernomen om bijvoorbeeld de middenhuur verder te stimuleren. Ik wil nu niet op alle maatregelen ingaan, maar ik denk dat het goed is, ook voor het politieke debat en ook voor een tafel iets verderop in dit huis, dat dit soort plannen er liggen.

In het verlengde daarvan noem ik het Volkshuisvestingsfonds. Mevrouw Bromet hintte erop dat daar misschien nog structurele middelen voor zouden moeten komen. Het Volkshuisvestingsfonds ziet op herstructurering, vooral van kwetsbare gebieden waarin de leefbaarheid echt onder druk staat. Dat kan het geval zijn in hele grote, volle steden, maar net zo goed in bijvoorbeeld krimpgebieden in het grensgebied. Ook in Groningen zien we dat soort gebieden. Maar ik vind de koppeling aan de

leefbaarheid en de veiligheid, dus de koppeling aan de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden, heel interessant. Ik ben vorig jaar al gestart, toen de burgemeesters hier voor het eerst hun manifest aanboden. Toen zijn we echt gestart met het programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit voegt daar echt iets aan toe. Het loket is open. Nee, sorry, het was open en het is inmiddels gesloten. De beoordeling is gestart van de aanvragen die gedaan zijn voor het Volkshuisvestingsfonds. De beschikkingen kunnen hopelijk rond de zomer worden afgegeven, als de toetsingscommissie, die verder onafhankelijk opereert, ernaar heeft gekeken. Ik kan hier wel zeggen dat het budget echt enorm is overvraagd. We zullen dus mensen moeten teleurstellen. Maar dat zegt wel iets over de behoefte die bestaat aan het hebben van dit fonds met dit doel. Dit voorziet echt in iets wat er niet was. Vorige week zijn volgens mij de burgemeesters van diezelfde zestien gemeenten naar Den Haag getogen. Ik meen dat ze vertegenwoordigers van alle in de Kamer vertegenwoordigde partijen een voorstel hebben gedaan voor hoe je hier langjarig mee om zou kunnen gaan. Dat kost wel geld, maar je krijgt er ook wel iets heel goeds voor terug, denk ik.

**De voorzitter:**

Zijn we daarmee aan het einde van het blokje woningbouw? Ik kan de collega's nu amper zien, maar de heer De Hoop gelukkig wel, dus die mag als eerste een vraag stellen.

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

Ik had bij het fantastische plan dat wij gepresenteerd hebben met de SP en GroenLinks nog wel twee vragen aan de Minister die niet beantwoord zijn. De ene vraag ging over het feit dat er in Groningen op dit moment een plan, een experiment, aan de gang is om huisjesmelkers aan te pakken. Hoe kijkt de Minister daarnaar, en is zij bereid om dat landelijk uit te rollen? Ik denk dat de andere vraag al in het vorige blokje niet beantwoord is, dus die stel ik nu ook gelijk. Hoe ziet de Minister de ontwikkeling dat sociale huurwoningen vaak gesloopt worden, waarna er minder woningen in een ook nog eens duurder segment gebouwd worden?

**De voorzitter:**

Het gaat dus over het vergunningsstelsel en de sloop van huurwoningen.

**Minister Ollongren:**

Over het vergunningsstelsel kan ik kort zijn. Die vraag had ik inderdaad moeten beantwoorden. Wij kijken natuurlijk met heel veel belangstelling naar het experiment in Groningen. We doen ook andere zaken om te zorgen dat we de huisjesmelkers kunnen aanpakken, maar ik heb al eerder gezegd dat als uit de evaluatie blijkt dat de aanpak van Groningen ook op andere plekken relevant zou kunnen zijn, ik daar dan graag bij zou willen helpen. We moeten wel kijken of het niet heel specifiek voor de Groningse situatie is, maar ik vind het een interessante manier van werken.

Dan de sloop van sociale huurwoningen. Volgens mij moet je ermee oppassen om in algemene zin te zeggen: het slopen van sociale huurwoningen is slecht. Ik ben gisteren weer in een paar gemeenten geweest waar je toch ziet dat het soms echt nodig is om bepaalde woningen te renoveren en te verbeteren, ook om de leefbaarheid te verbeteren en een betere mix te krijgen in de samenstelling van wijken. Ik vind het dus niet per se slecht. Ik vind het wel heel belangrijk dat gemeenten als zij gaan herstructureren goed nadenken over de mix die ze terug willen hebben en dat ze ook goed in de gaten houden wat het totale aantal beschikbare sociale huurwoningen dan straks is. Maar er is, zeker in de jaren zestig en zeventig, soms gewoon wel heel eenzijdig gebouwd. Als je dat kunt verbeteren en de samenstelling van de wijk daarmee ook kunt verbeteren, dan vind ik dat op zichzelf een positieve ontwikkeling. Ik vind ook dat we van de gemeenten en van de woningbouwcorporaties kunnen vragen om

het aantal sociale huurwoningen op peil te houden of te verhogen, al naar gelang de situatie nu in die specifieke gemeente. Het zou een slechte zaak zijn – dat is volgens mij waar de heer De Hoop op hint – als sociale huur verdwijnt door sloop en eigenlijk niet of in onvoldoende mate terugkomt. Maar daar moeten we dan echt de gemeenten op aanspreken.

**De voorzitter:**

Helder? De heer De Hoop is tevredengesteld. Dan kijk ik nog even naar de collega's, de andere Kamerleden. U heeft er nog één, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan benut ik 'm.

**De voorzitter:**

Pak uw kans.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik dacht dat de Minister ook werkte aan een wetsvoorstel over die vergunningen, om in ieder geval het risico ... Maar mijn vraag is een andere. Wat opvalt bij die woningbouw zijn ook de verschillen in prestaties tussen gemeenten, wat ze per jaar opleveren en hoe dat zich ontwikkelt ten opzichte van het jaar ervoor. Dat heeft natuurlijk veel oorzaken, maar wordt er nou voldoende gebenchmarkt en leren ze voldoende van elkaar? Ik vond het namelijk opmerkelijk hoe in Amsterdam de woningbouwproductie in een paar jaar in elkaar is gestort, terwijl wij hier, in de stad waar we vergaderen, met Vestia, dat ongeveer de facto is omgevallen, die woningbouwproductie toch stukje bij beetje hebben kunnen opschroeven. Hoe gaat dat? Zit de Minister daar voldoende bovenop?

**Minister Ollongren:**

Nou, op dat laatste durf ik echt wel ja te zeggen, want ik voer echt heel erg veel overleg met de gemeenten. We hebben overleggen met de verschillende regio's waar de grootste schaarste is. Dat geldt voor de regio Amsterdam en ook voor deze regio, Den Haag-Rotterdam, en voor Utrecht, Eindhoven en Groningen. Er is dus heel veel overleg over. Het klopt dat de inzet verschillend is. Maar ik vind ook – dat is de heer Grinwis vast met mij eens – dat gemeenteraden hier keuzes in mogen maken. Daar mogen Kamerleden vervolgens natuurlijk ook kritiek op hebben; daar heb ik weer helemaal niks op tegen. Als er maar gebouwd wordt en als we het op bepaalde uitgangspunten maar wel met elkaar eens worden. Dat vind ik ook zo aantrekkelijk aan de Woningbouwimpuls. Op het moment dat je daarover in gesprek bent met elkaar, kun je ook met elkaar praten over de eisen die je daar vervolgens aan stelt. Dan kun je het ook hebben over de mix die dan naar verwachting gerealiseerd moet worden. Aan de ene kant kunnen gemeenten ons gaan overtuigen van het belang dat in hun regio prevaleert, maar aan de andere kant kunnen wij zeggen: dat begrijpen we, maar tegelijkertijd zien wij in jullie regio een enorm tekort in bijvoorbeeld het middenhuursegment. Of: wij zien andere problematiek. Dan heb je mogelijkheden om daarin te sturen. Daar zijn wij deze kabinetsperiode mee gestart. Ik ben de eerste om toe te geven dat die sturingsinstrumenten wel heel, heel beperkt waren in het begin. Dat is nu wat mij betreft al beter.

We zijn nu ook gestart – dat doe ik samen met collega Knops – om via het Rijksvastgoedbedrijf grond in het spel te brengen, om het zo maar even uit te drukken. Waar het Rijk zelf grondposities heeft, kun je die ook gaan inzetten voor woningbouw of bij een afspraak met een regio over de ene grond versus de andere grond. Dat is ook een nieuw instrument, waar ik veel van verwacht. Ik denk dat je dat soort regie-instrumenten dus wel nodig hebt om precies datgene te doen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk nog één keer naar de collega's. Nee? Dan kunnen we naar het laatste blokje, het blokje overig.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik hoop – het is een beetje alles door elkaar heen – dat ik geen dingen tegenkom die ik eigenlijk in andere blokjes had moeten beantwoorden, zoals de pilot in Groningen. Wij zijn voornemens om de wetgeving – de heer Grinwis had het erover – spoedig in consultatie te laten gaan. Daar wordt hard aan gewerkt. Daar is die pilot in Groningen belangrijk voor.

Sloop van woningen had ik ook gehad. Sorry, voorzitter, maar ik blij hier toch al een heleboel van gedaan te hebben.

Wie begon er ook alweer over klussers? Dat was de heer Boulakjar. Ik denk dat hij zelf ook fors aan het klussen is geweest in de afgelopen periode. Het klopt natuurlijk dat, als mensen aan de slag gaan met hun huis, om wat voor reden dan ook, het belangrijk is dat ze op de hoogte zijn van de mogelijkheden die ze hebben om te verduurzamen en te isoleren in combinatie met woningverbetering, wat ze misschien toch willen gaan doen. Ik heb samen met de collega van EZK de opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de effecten van de coronacrisis op wat woningeigenaren zijn gaan doen aan hun huizen. Het blijkt nu al dat tijdens de lockdown meer Nederlanders aan het verduurzamen van hun huis hebben gewerkt. Dat is wel een positief bijeffect van een verder vervelende situatie. Mensen waren natuurlijk meer thuis, dus het is alleszins begrijpelijk. Ze zijn zich veel bewuster geworden van hun energieverbruik. Ik denk ook dat het comfort van je woning meespeelt. Dat is dus echt heel goed. Dat is ook zo'n positief effect dat je graag door zou willen trekken. We zullen in het najaar vervolg geven aan de zogenaamde isolatiecampagne iedereen doet wat. We werken aan de communicatie over de isolatiestandaard. Daar moeten we zeker mee doorgaan.

Voorzitter. Dan de ouderenhuisvesting. Ik hoop dat u heeft gezien dat we, ik dacht, deze week een brief aan de Kamer hebben gestuurd over huisvesting en aandachtsgroepen, waar ook die ouderenhuisvesting in zit. Het Knarrenhofje is natuurlijk voor velen een inspiratie, een voorbeeld van hoe het zou moeten. Dat is hartstikke goed. Het gaat vaak over een woonvorm waarbij ook een centrale plek, een ontmoetingsruimte, voor mensen is. Wij hebben nu de mogelijkheid om een subsidie aan te vragen voor dit soort woonvormen. Zowel in nieuw als in bestaand vastgoed zou je die kunnen inzetten, zodat je ook in bestaande situaties bijvoorbeeld zo'n centrale ontmoetingsplek kunt bouwen en het zo kunt transformeren naar iets wat geschikter is voor deze vorm van woningen. Die regeling staat open voor woningbouwcorporaties en marktpartijen, maar bijvoorbeeld ook voor initiatieven van mensen, burgers, en zorgaanbieders die hierin actief zijn. Het schijnt breed te zijn opgezet. De bedoeling is dat we het in het najaar echt kunnen openstellen.

Voorzitter. De heer Van Baarle vroeg naar de waarborgsom: zorgen we er wel voor dat die niet onredelijk hoog wordt? Wat als de verhuurder failliet gaat? Hoe krijg je je borg eigenlijk terug? Dat soort vragen komen in de praktijk voor. Een te hoge waarborgsom is gewoon wettelijk verboden. Dat helpt wel, maar ook weer niet altijd. Ik denk dat de heer Van Baarle daar gewoon gelijk in heeft. Als een verhuurder een te hoge waarborgsom vraagt, dan kan de huurder na aanvang van het huurcontract naar de rechter stappen om de waarborgsom te verlagen. We werken nu aan een wetwijziging die gemeenten de mogelijkheid biedt om die verhuurdervergunning in te voeren; ik zei dat net al. Daarin kun je ook iets doen aan die hoge waarborgsommen.

De gevolgen van een preferente schuldeiserspositie van huurders bij een faillissement van verhuurders zou ik nader moeten onderzoeken, als de

heer Van Baarle dat wil weten, want op deze korte termijn kan ik die vraag niet helemaal precies beantwoorden.

Wat betreft de communicatie: we geven voorlichting aan huurders via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en aan verhuurders via [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl). Dat zijn de twee sites waar de heer Van Baarle het over heeft. Maar er zijn natuurlijk ook andere organisaties, dus niet vanuit de rijksoverheid, zoals de Woonbond en het Juridisch Loket, die ook allemaal dit soort informatie geven over huurrechten. Die waarborgsom is daar één onderdeel van. Ik had dus het idee dat de voorlichting daarover wel gebeurt en dat het de mensen via de verschillende kanalen hopelijk goed bereikt.

**De voorzitter:**

Is dat het einde van het blokje overig? Ja? Ik zie dat er een vraag is van de heer Van Baarle van de fractie van DENK.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Ik heb twee vragen. Ten eerste ging mijn vraag erover of wat we nu in de wet hebben staan over «een onredelijke waarborgsom» – dat is wat er letterlijk staat – voldoende is om mensen te beschermen. Een wettelijk verbod op een te hoge waarborgsom is er niet. Dat is de interpretatie die rechters eraan geven; dat komt in de praktijk volgens mij neer op drie maanden. Voor het overige is er eigenlijk niks geregeld in Nederland. In andere landen is er iets meer geregeld. In Nederland is er bijvoorbeeld niks geregeld over de vraag of daar rente op moet komen en wat er precies wel en precies niet onder valt; dat is aan interpretatie onderhevig. Mijn vraag is: moeten we niet met elkaar uitzoeken of ... Ik ben het met de Minister eens dat het wellicht wat te ver gaat als we gelijk zo'n Engels systeem in zouden voeren, maar is het begrip in de wet überhaupt wel goed genoeg gedefinieerd om mensen te beschermen? Is het niet goed om dat een keer uit te zoeken?

**Minister Ollongren:**

Dat zou bijna leiden tot een tegenvraag van mijn kant. Dit is een op zichzelf belangrijk onderwerp, maar ook een nieuw onderwerp. Als de heer Van Baarle aanwijzingen heeft dat dit in de praktijk een groot probleem is, dan zou ik dat heel graag willen weten. We moeten natuurlijk altijd kijken of wetgeving adequaat is of niet. Het is zo geregeld dat mensen in ieder geval naar de rechter kunnen stappen als ze vinden dat die waarborgsom te hoog is. De rechter kan dan inderdaad besluiten om dat toe te kennen. Ik ben altijd bereid om te kijken of dingen nog beter geregeld kunnen worden. Misschien dat de heer Van Baarle mij buiten de vergadering om nog wat nadere informatie kan verstrekken.

**De voorzitter:**

De heer Van Baarle wil dat ook tijdens de vergadering doen.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Ik ben altijd bereid om buiten de vergadering wat nadere informatie te geven. Dat lijkt me goed. Dank aan de Minister voor het aanbod om daarover nog nader van gedachten te wisselen. Mijn tweede punt gaat over de voorlichting. Ik vind twee websites van overheidswege – het is goed dat het gebeurt – waar die informatie op gezet wordt eerlijk gezegd wat weinig. Ik heb de volgende vraag aan de Minister. Ik weet uit ervaring – in mijn Rotterdamse situatie had ik een hoop mensen in mijn omgeving die een woning aan het zoeken waren – dat men überhaupt niet op de hoogte is van wat redelijk is voor zo'n waarborgsom. Het is een groot probleem als mensen er niet van op de hoogte zijn, zichzelf laten afschepen met vijf à zes maanduren aan borg en niet weten dat dat niet mag. Ik denk dat er met dat voorlichten dus echt

wel een tandje bij kan. Mijn vraag aan de Minister is of zij bereid is om dat te doen, in samenwerking met andere partijen.

**Minister Ollongren:**

Daar ben ik zeker toe bereid, maar niet per se via meer websites. Wat ik de heer Van Baarle hoor schetsen, is natuurlijk een heel onwenselijke situatie. Als mensen echt denken dat dat mag en niet op de hoogte zijn van het feit dat daar wel degelijk grenzen aan worden gesteld, vind ik dat onwenselijk. Ik ben graag bereid om te kijken hoe die voorlichting nu is en of die kan worden verbeterd.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Laten we een klein veegrondeje doen van de nog openstaande vragen. Wat zegt u, meneer Koerhuis?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb geen tweede termijn, want ik moet zo gevaccineerd worden. Ik had vragen gesteld over flexhypotheeken, over hypotheekaflossingen en corona, en over schuldsanering en corona. Die zijn alle drie niet beantwoord.

**De voorzitter:**

We kunnen nu een veegrondeje doen van de openstaande vragen, maar de Minister kan die natuurlijk ook in tweede termijn beantwoorden, als dat nu lastig is. Het kan altijd nog nagekeken worden. Is dat een iets werkbaarder voorstel? Want ik kan me voorstellen dat het anders lastig wordt. We doen even een rondje om te zien welke vragen nog niet beantwoord zijn. De Minister zal die in de tweede termijn beantwoorden. De heer Boulakjar van D66.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik was heel even weg, dus het kan zijn dat ik het antwoord op de vraag daarom heb gemist. Ik stelde een vraag over de transformatiebrigade. Wat is de stand van zaken daarvan? Ik had ook gevraagd naar het effect van corona op de kosten van bouwmaterialen en de daardoor oplopende bouwprijzen. Die twee vragen zijn nog door D66 gesteld.

**De voorzitter:**

Zijn er nog meer collega's met openstaande vragen? Zou iemand heel even het voorzitterschap over kunnen nemen, zodat ik mijn openstaande vragen kan opnoemen? Meneer Grinwis?

**Voorzitter: Grinwis**

**De voorzitter:**

Dat doe ik graag. Mevrouw Beckerman, het woord is aan u.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik had nog een aantal openstaande vragen. Ik had een vraag gesteld over de cijfers wat betreft de verkoop van corporatiewoningen. Het Kadaster heeft berekend dat er een toename is van 130% in de verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers. Ik had ook een vraag gesteld over de schuldhulpverlening, maar daar kan ik in de tweede termijn op terugkomen. Ik had ook nog het nieuwe voorbeeld uit Groningen genoemd van die energielabels. Dat was het, voorzitter.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de Minister. Ik weet niet welke antwoorden zij gelijk kan geven. Hiermee geef ik het voorzitterschap gelijk weer terug aan mevrouw Beckerman.

## **Voorzitter: Beckerman**

### **De voorzitter:**

Dank u wel. Ik denk dat we eerst naar de tweede termijn gaan, want ik merk dat er veel verschillende vragen zijn. Dat is vaak in dit debat, dus misschien is het makkelijker om dat in de tweede termijn te doen. Kamerleden, allereerst is in de tweede termijn een spreektijd van een derde van de spreektijd uit de eerste termijn gebruikelijk. In de eerste termijn hadden we vijf minuten, dus dat betekent dat je voor de tweede termijn op ongeveer 100 seconden komt. Er is al een tweeminutendebat aangevraagd door mijn fractie, omdat ik het voorzitterschap moest overnemen. Er komt dus nog een moment om moties in te dienen. We gaan nu over naar de tweede termijn, met een spreektijd van 100 seconden per fractie. Ik geef als eerste het woord aan de heer Grinwis van de fractie van de ChristenUnie.

### **De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Voorzitter, dank. Dat tweeminutendebat was het eerste dat ik wilde aanvragen, maar dat is al geregeld. Des te beter.

Dan de notie dat bijna alle economische groei zich vastzuigt in grond en stenen. We zitten midden in die storm, maar we voelen toch een beetje dat onze handen gebonden zijn, want we kunnen op dit moment niet echt doorpakken, om maar eens een bekende kreet te gebruiken. Dat voelt een beetje ongemakkelijk. Ik ben aan het zoeken hoe we daar toch nog een beetje een zwieper aan kunnen geven. Tegelijkertijd moeten we, indachtig de wijze woorden van collega Heerma, niet te hard aan één touwtje trekken, want dan stort het hele bouwwerk in elkaar of worden in ieder geval ongewenste effecten zichtbaar.

Ik ben wel benieuwd op welke manier de Minister ons, op weg naar het wonendebat, nog wat meer inzicht kan geven in hoe er gebenchmarkt wordt. Wat zijn de lessons learned, bijvoorbeeld uit de woondeals die zijn gemaakt? Hoe zijn de 350 gemeenten uit Nederland met woningbouw bezig? Wat zijn goede voorbeelden en wat zijn minder goede voorbeelden? Kan ze de Kamer daar wat meer in meenemen, zodat we daar toch een beetje meer grip op krijgen? We horen bijvoorbeeld van veel woningcorporaties en investeerders dat ze echt wel willen en dat ze het geld klaar hebben liggen, maar dat de grond zo slecht beschikbaar komt.

Ik denk dat mijn 100 seconden zo'n beetje op zijn. Ik dank de Minister – ten slotte, maar daar had ik mee moeten beginnen – voor alle mooie antwoorden en ik zie uit naar de volgende woondebatten.

### **De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Grinwis namens de ChristenUnie. Dan ga ik naar de heer De Hoop, fractie PvdA.

### **De heer De Hoop (PvdA):**

Dank, voorzitter. Dank ook aan de Minister voor de beantwoording. Er zijn twee punten blijven hangen bij mijn fractie. Met betrekking tot de verhuurderheffing is mijn vraag om toch echt te kijken naar een loskoppeling van de WOZ-waarde. Kan er komend jaar worden gekeken hoe we dat gaan doen? Wat mij betreft zou de verhuurderheffing er sowieso af moeten, maar we weten niet hoe het loopt de komende maanden. Het zou fijn zijn als het ministerie hier toch nog even naar wil kijken. En dan nog de compensatie die via de motie-Nijboer was geregeld. Het is mooi dat de Minister wil kijken of de signalen die wij van Aedes ontvangen, dat er niet volledig gecompenseerd wordt, inderdaad kloppen. U gaf aan dat we op langere termijn moeten regelen dat er genoeg overblijft voor die woningbouwcorporaties. Ik verzoek u om ook te kijken naar wat er dit jaar gebeurt. We zitten nog steeds in die pandemie. Hoe

wordt die compensatie dit jaar bijvoorbeeld doorgetrokken naar aanleiding van die motie-Nijboer? Daar ben ik nog even nieuwsgierig naar.

Dank.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer De Hoop. Dan ga ik naar de heer Heerma namens het CDA.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Dank u, voorzitter. Ik heb vier onderwerpen, dus ik ga snel praten. Over die huisuitzettingen zei de Minister dat het niet uit te sluiten is dat er toch negatieve effecten zijn als de steunmaatregelen stoppen. Zij gaf ook aan dat er lessen zijn van het afgelopen jaar. Mijn vraag is of zij met betrokken partijen om de tafel gaat voor een vervolg en wanneer we daarover horen. In navolging van de vraag van de heer De Hoop over het signaal van Aedes dat de compensatie te weinig is. De Minister zei dat dit haar niet bekend is. Gaat zij in gesprek met Aedes en wanneer horen wij dit terug als Kamer? Hetzelfde geldt voor haar toezegging om met de VNG in gesprek te gaan over de urgentie bij alleenstaande ouders met kinderen. Wanneer krijgen we een terugkoppeling van dat gesprek?

Dan de laatste vraag, waarbij ik twijfelde of ik die bij het rondje veegvragen zou doen. Ik vroeg in eerste termijn welke andere vormen van regulering er nog meer bekeken worden naar aanleiding van de motie-Van Eijs. Mijn verzoek is of de Minister er in tweede termijn op terug wil komen welke andere vormen van regulering, anders dan het ophogen van het puntenstelsel, in dat onderzoek bekeken worden.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat is echt keurig binnen de tijd. Dan ga ik naar de heer Boulakjar van de fractie van D66.

**De heer Boulakjar (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ik heb de 100 seconden niet nodig. Ik dank de Minister hartelijk voor haar antwoorden. Ik vind het toch altijd prachtig hoe zij bij zo'n spervuur aan vragen toch alles bij de hand heeft; mooi om te zien. Dank ook aan de collega's voor alle wijze zaken die zij hebben ingebracht. Voor het debat had ik de indruk, misschien naïef, dat het onderwerp coronacrisis en wonen zo breed aangevlogen wordt, maar daar zal ik voortaan rekening mee houden. Ik kijk uit naar de antwoorden op de nog openstaande vragen van mijn kant en inderdaad naar de uitwerking van de motie-Van Eijs over het onderzoek naar het wel of niet doortrekken van het woningwaarderingstelsel.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan ga ik naar mevrouw Bromet van de fractie van GroenLinks.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Voorzitter. Dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik heb haar een paar keer op vragen horen zeggen dat er in de toekomst andere keuzes gemaakt kunnen worden. We bevinden ons nu een beetje in een politiek niemandsland. Ik heb veel geleerd van de inbreng van mijn collega-Kamerleden, zodat ik weet waar ze ongeveer precies zitten in dit domein, dat nieuw is voor mij.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan ga ik naar de heer Van Baarle, fractie van DENK.



De heer **Van Baarle** (DENK):

Voorzitter. Dank in de richting van de Minister voor de beantwoording. Dank ook aan de ondersteuning van de Minister, die daar natuurlijk altijd aan meehelpt. Ik zou nog twee punten willen aanstippen. Het eerste punt betreft de discussie die de Minister en ik gevoerd hebben over borg en het aanmerken van verhuurders als preferente schuldeiser. De Minister gaf aan de gevolgen daarvan niet te kunnen overzien en dat te moeten uitzoeken. Zou zij dan ook kunnen toezeggen dat zij dat gaat uitzoeken? Wanneer zou zij ons daarvan op de hoogte kunnen stellen? Het tweede punt gaat over de coulanceregeling of de maatwerkoplossing, waar 0,5% tot 3% gebruik van maakt. Zijn mensen wel op de hoogte van die coulancemogelijkheden? De Minister zei dat zij nu geen enquête wil opzetten, maar na de coronacrisis wellicht een kwalitatieve analyse wil doen. Ik wil aan de Minister vragen of het niet een beetje laat is om na de crisis te kijken of we mensen wel genoeg op de hoogte hebben gesteld. Moeten we dat niet tijdens de crisis doen, nu mensen hulp nodig hebben? Graag een reactie daarop van de Minister.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Van Baarle. Dan zou ik de heer Grinwis nog even willen vragen om het voorzitterschap over te nemen.

**Voorzitter: Grinwis**

De **voorzitter**:

Het woord is aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil nog terugkomen op die groep in de vrije sector die nu in de knel komt, om wat voor reden dan ook. Ik heb als voorbeeld genoemd dat een partner is overleden aan corona. Dan heb je een teruggang in inkomen en dan heb je eigenlijk geen recht op compensatie. Ze kunnen dat vragen aan de verhuurder, maar als die nee zegt – wat om een slechte reden kan zijn, maar ook om een goede reden; dat erken ik – dan heeft die huurder eigenlijk geen kans, terwijl je die in de sociale sector wettelijk wel hebt. Als koper heb je dat niet helemaal, maar we weten dat daar goed mee om wordt gegaan. Ik vraag me toch af wat we extra kunnen doen voor de huurder in de vrije sector, want dat is toch wel heel schrijnend. Zou de Minister daar toch nog op in kunnen gaan? We kunnen die eis neerleggen bij de verhuurder, maar ik zie ook wel dat daar een begrenzing aan zit. Als sociale huurder kun je in veel gevallen bijvoorbeeld huurtoeslag aanvragen, maar dat kan niet in de vrije sector. Je kunt ook niet verhuizen naar de sociale sector, ook niet als je daar qua inkomen recht op hebt, omdat daar gewoon geen woningen zijn. Wat doen we nou voor de huurder in de vrije sector die in de knel zit? Daar laat ik het bij. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan geef ik hierbij het woord weer terug aan mevrouw Beckerman in haar hoedanigheid als voorzitter.

**Voorzitter: Beckerman**

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de Minister, want ik neem aan dat we toch even moeten schorsen.

Minister **Ollongren**:

Heel kort.

**De voorzitter:**

Heel kort. Ik schors de vergadering voor een paar minuten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de Minister voor haar tweede termijn.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Mag ik in eerste instantie even terugkomen op iets waarbij ik zelf een vraagteken zette bij mijn eigen antwoord in eerste termijn? Het gaat over die urgentieverklaringen en de percentages die ik toen noemde. Ik zei dat in 2020 166 gemeenten met een huisvestingsverordening regels voor urgentie hadden opgenomen, en dat 151 gemeenten – dat is 91% van dat aantal – statushouders als urgentiecategorie hadden opgenomen. Ik begon zelf te twijfelen toen ik het zag, want ik vond het zo weinig. Het zijn op zich wel complete cijfers, maar het komt doordat een toch wel flink aantal gemeenten geen grote schaarste heeft en dus ook die categorieën niet heeft, omdat die urgentieverklaringen dan simpelweg niet nodig zijn. Dat even als toelichting op mijn eigen antwoord.

Dan de vragen die nog in eerste termijn waren blijven liggen. Allereerst de heer Koerhuis, die op dit moment zijn eerste prik krijgt. Hij vroeg naar de schuldsaneerders en het gesprek met de banken, de NHG en schuldsaneerders om te voorkomen dat woningeigenaren hun woning uit zouden moeten. We hebben in het voorjaar van vorig jaar, bij het begin van de coronacrisis, al afspraken gemaakt met deze partijen. We hebben met hen afgesproken dat zij maatwerk bieden. Dat hebben ze ook gedaan; daar begon ik mijn inleiding mee. Het hele lage aantal executieverkopen, het laagste aantal in twintig jaar, illustreert dat dat effect heeft gehad. Mensen die in de schuldsanering komen, zitten financieel natuurlijk wel heel lastig. Daar is dat maatwerk dus echt nodig. Nou dacht ik dat ik de heer Koerhuis in eerste termijn hoorde zeggen: misschien moet je dan overwaarde verzilveren. Maar dat is bij deze groep wel heel kwetsbaar. Je hebt zogenaamde verzilverhypotheeken, maar dat vind ik wel een complex financieel product waar toch echt wel het risico van een restschuld aan vast zit. Je moet oppassen dat je financieel kwetsbare mensen niet juist met extra risico's opzadelt. Dat is dus niet een route die ik op zou willen. Maar ik vind het met de heer Koerhuis wel heel belangrijk om de vinger aan de pols te houden op dat punt.

De heer Boulakjar had een vraag over de transformatiebrigade, die was blijven liggen. Dat was ook een motie van mevrouw Van Eijs. Het Ministerie van EZK is bezig met het opstellen van de regeling herstructurering winkelgebieden in binnensteden en kernen. De transformatiebrigade moet binnen die regeling straks haar plek vinden. Ik begrijp dat de verwachting is dat de regeling rond het zomerreces opengesteld zal worden en dat de inventarisatie van leegstaand vastgoed in het kader van dat nationale transformatieplan zal gebeuren. Dan moet die transformatiebrigade dus ook beschikbaar komen.

Dan de kosten van bouwmaterialen. Ik had daar heel kort iets over gezegd; misschien was de heer Boulakjar toen weg. Maar het klopt natuurlijk dat die kosten zijn gestegen. Die kosten van bouwmaterialen spelen mee, net zoals de grondprijs, de arbeidskosten, de kosten van het ontwerp en al dat soort zaken. We zien die stijging inderdaad plaatsvinden. Dat werkt door. De fabrieksbouw van woningen – ik weet niet meer wie het noemde vandaag – helpt daar wel bij, want daarbij slagen ze er beter in om die kosten te drukken.

Dan nog de vragen van mevrouw Beckerman uit de eerste termijn. Eerst de verkoop door woningbouwcorporaties aan beleggers. Ik ben blij dat u die vraag nog een keer stelde, want eerder deze week of vorige week was dat in de plenaire zaal ook aan de orde. Ik hoop dat ik mevrouw

Beckerman een klein beetje gerust kan stellen, want uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat in 2020, dus vorig jaar, 1.500 woningen aan beleggers zijn verkocht, tegenover 1.000 in 2019. Als je dat uitdrukt in een percentage is dat dus veel, maar in absolute aantallen is het natuurlijk heel overzichtelijk. In totaal zijn er namelijk 18.000 woningen verkocht. Vaak verkopen en kopen woningbouwcorporaties woningen onderling. Dat betekent dat verreweg de meeste verkopen gewoon naar een andere corporatie gaan en daarmee beschikbaar blijven in het sociale domein. Er was sowieso al een dalende trend in het verkopen van sociale huurwoningen aan beleggers. Mevrouw Beckerman is dus wellicht enigszins gerustgesteld.

Dan de studenten in Groningen. Mevrouw Beckerman gaf een voorbeeld van een studentencolplex waar de verduurzamingsinvesteringen in de praktijk niet helemaal bleken te kloppen. Ik ken de casus niet. Ik vind het wel belangrijk om hier te zeggen dat deze studenten naar de Huurcommissie moeten stappen. Dat is de plek om dit aan te kaarten en om die huurverlaging af te dwingen via de Huurcommissie, ervan uitgaande dat wat mevrouw Beckerman schetst klopt.

De vraag over de beleggers had ik gehad. Ik hoop dat ik daarmee de vragen uit de eerste termijn nu wel allemaal heb beantwoord. Dan zou ik graag willen overgaan tot de tweede termijn.

**De voorzitter:**

Ik kijk eerst even of er nog vragen zijn. Ik zag dat de heer Boulakjar van D66 nog een vraag heeft.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ja, in aanvulling op de vragen van de SP over het verkopen van sociale huurwoningen. Is er ook zicht op hoeveel woningen er aan zittende huurders worden verkocht?

**Minister Ollongren:**

Ik heb de indruk dat we die cijfers wel hebben, maar ik heb ze niet paraat. We gaan even kijken of iemand die tevoorschijn kan toveren.

**De voorzitter:**

Ik weet dat iemand hier een printje heeft van de cijfers, maar laten we dat maar niet zo informeel doen.

**Minister Ollongren:**

Ik kom daar misschien zo nog even op terug. Ik vond de beeldspraak van de contrastvloeistof, naast die van niet aan dat ene touwtje trekken, ook een hele mooie. De heer Heerma begon daarmee en de heer Grinwis herhaalde hem net. Want de woningmarkt is inderdaad heel complex. Wij willen de goede dingen doen, maar er is niet één knop om aan te draaien. Het zijn er echt meerdere. Ook de samenwerking is ongelofelijk belangrijk. Met de gemeenten en alle partijen die daarbij nodig zijn, moeten we heel goed kijken naar wat er in wet- en regelgeving zit, wat er in aansturing en regie zit, en wat er aan de financiële kant zit aan prikkels en subsidie. Misschien is ook de fiscale kant, waar we het vandaag ook even over hebben gehad, belangrijk. Dat hangt allemaal met elkaar samen, dus die beeldspraak houd ik er ook in.

Voor het volgende woondebat, zeg ik tegen de heer Grinwis, die daarnaar vroeg, zal ik nog een brief naar de Kamer sturen met een voortgangsrapportage. Die gaat in op de woondeals. Dat debat is op 24 juni. Ik probeer die brief ruim voor dat debat uw kant op te sturen. Dan hoop ik dat de heer Grinwis wat meer inzicht krijgt in hoe de instrumenten worden ingezet en hoe die werken. Ik heb de woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds genoemd. Ik heb gezegd dat we ook meer met grond gaan werken. Maar inderdaad, met de woondeals hebben wij aan het

begin van de kabinetsperiode gewerkt. Dat is ook echt een interessant instrument, omdat je daar het nodige maatwerk mee kunt bieden. Het beeld van wat werkt en niet werkt en van wat anders en beter moet, kunnen we dan hopelijk in het debat van 24 juni hernemen.

De heer De Hoop stelde een vraag over de verhuurderheffing en de WOZ-waarde. Hij zei: idealiter zou je die loskoppelen. We hebben wel al stappen gezet om het onderdeel WOZ te beperken, maar eerlijk is eerlijk, we zien de WOZ-waarde voorlopig gewoon stijgen. Stel dat je daar nog verder in zou willen gaan of dat je dat zou willen loskoppelen of wat dan ook, dan heeft dat weer enorme financiële implicaties. Ik denk dus dat het logisch is om in het kader van de formatie, het aantreden van een nieuw kabinet en het opstellen van een nieuwe begroting te kijken naar de verhuurderheffing en naar de politieke keuze die straks gemaakt wordt. Ik twijfel er niet aan dat die gemaakt wordt, want ik heb alle verkiezingsprogramma's erop nageslagen. Ik ben er dus van overtuigd dat er iets aan zal veranderen. Ik steun dat van harte. Ik heb de Kamer alle feitelijke informatie gegeven die nodig is om daar een goed besluit over te nemen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er een vraag is van de heer De Hoop van de PvdA.

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

Dank voor dit antwoord, Minister. Wat die feitelijke informatie betreft, zou u er nog voor kunnen zorgen dat de Kamer in beeld krijgt wat het effect is van de WOZ-waarde op de verhuurderheffing? Ik ben in ieder geval blij met uw inzet, maar het verzoek van de Partij van de Arbeid is of, zolang de verhuurderheffing er nog is – laten we hopen dat die snel weg is – u zich wilt inzetten voor stabilisatie van de verhuurderheffing, zodat we daar niet te veel beweging in zien.

**Minister Ollongren:**

Mijn mogelijkheden voor de toekomst zijn natuurlijk wat beperkt, maar de afgelopen periode hebben wij ons vanuit de coalitie ervoor ingezet om de verhuurdersheffing die er was, te benutten als instrument door met een korting erop te werken aan nieuwbouw en verduurzaming. Daarmee wilden wij de woningbouwcorporaties in staat stellen om juist die dingen te doen. Dat is succesvol gebeurd. Dat kon ook, gegeven de financiële omstandigheden van de woningbouwcorporaties. Maar we weten nu ook dat de investeringscapaciteit op termijn te beperkt wordt en het structureel niet houdbaar is om het zo te doen. Dat neemt niet weg dat er nog steeds verschillende keuzes zijn in hoe je dat zou kunnen doen. Wil je hem helemaal schrappen, wil je hem inzetten in een fonds of wil je de prikkel houden zoals we die nu hebben? Er zijn allerlei manieren om dat te doen. Ik dacht dat ik de Kamer via «Opgaven en middelen» alle informatie heb gegeven die ik heb. Ik wil wel even kijken of er nog nieuwe informatie is over de ontwikkelingen rondom de WOZ-waarde waar ik de Kamer mee van dienst zou kunnen zijn, maar ik heb geen glazen bol waarmee ik precies kan voorspellen hoe de dingen zullen lopen. Dat neem ik dus nog even mee.

Inmiddels heb ik de actuele cijfers over de verkopen van corporaties aan bewoners. In 2019 waren dat er 7.923 en in 2020 6.553. Dat is in ieder geval heel exact, en op het totale aantal van 18.000 verkopen is dat toch een substantieel deel.

Dan waren er nog vragen over de BIK en de dekking. Ik heb dat inmiddels gecheckt. We hebben toen besloten om de huur te bevriezen en geprobeerd om in beeld te brengen wat dat de corporaties zou kosten. Tijdens het in beeld brengen daarvan is de motie-Nijboer aangenomen die 200 miljoen dekking gaf. Die hebben we uitgevoerd. Daarmee stond die 200 miljoen vast. Daarna is inderdaad becijferd dat de schade – dat is een beetje een raar woord – die woningbouwcorporaties oplopen door die

bevriezing, groter zou kunnen zijn. In totaal gaat het om 265 miljoen. Wij wisten al dat wij mogelijkheden hebben om dat voor woningbouwcorporaties te compenseren. Voor private verhuurders van sociale woningen is dat lastiger. We hebben toen besloten om van die 200 miljoen 150 miljoen te gebruiken voor de woningbouwcorporaties via de verhuurdersheffing, 40 miljoen voor onderhoud door kleine verhuurders en 10 miljoen voor de compensatie voor studentenwoningen. De heer De Hoop heeft dus gelijk: achteraf correspondeert het bedrag van 200 miljoen niet helemaal met wat er eigenlijk nodig zou zijn geweest. Daarom hebben wij deze verdeling gekozen. Dat onderstreept des te meer dat het nodig is om structureel te kijken naar de financieringsmogelijkheden van de woningbouwcorporaties.

**De voorzitter:**

Dat roept twee vragen op. Allereerst de heer Grinwis van de ChristenUnie en dan de heer De Hoop van de Partij van de Arbeid.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik heb twee vragen. Klopt het dat het verschil in het nadeel van de woningbouwcorporaties dan zo rond de 30 miljoen is? En als dat klopt, is er dan een mogelijkheid om dat verschil bij de intrekkingwet BIK alsnog bij te passen?

**Minister Ollongren:**

Het bedrag klopt. Er was 185 nodig en we hebben 150 beschikbaar kunnen stellen. Dus het is 35 miljoen. Ja, en wat de Kamer ... Dat is dan denk ik een vraag die de heer Grinwis aan de Kamer stelt.

**De voorzitter:**

Er was ook nog een vraag van de heer De Hoop, PvdA.

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

Ik ben het eigenlijk niet helemaal eens met de opmerking van de Minister dat de heer Grinwis het bij de Kamer neerlegt. Wij hebben een motie aangenomen waarin gezegd is dat er volledige compensatie moet zijn. Dat is nu niet het geval. Mijn vraag aan de Minister is of zij die motie wil nakomen en wel wil zorgen voor volledige compensatie, en dus met die 30 miljoen terug wil komen bij die bedrijven.

**Minister Ollongren:**

Het probleem is dat de motie het had over compensatie en ook precies dat bedrag heeft opgeleverd. Dat staat er gewoon letterlijk in. Het resultaat is dat we die 200 miljoen uit de BIK hebben gehaald en hebben ingezet voor de compensatie via een verdeling die zo redelijk mogelijk is, maar die dus niet helemaal 100% dekkend is.

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

Dan een concluderende opmerking. Ik denk dat het goed is om dan als Kamer te kijken hoe we dat kunnen oplossen. Ik ben er op dat moment niet bij geweest, maar ik denk wel dat het echt de bedoeling was dat ze volledig gecompenseerd werden. Ik denk dus dat we met z'n allen naar een weg moeten zoeken zodat we dat toch voor elkaar kunnen krijgen.

**De voorzitter:**

De heer Heerma heeft ook nog een vraag? Nee, toch niet. Dan ga ik terug naar de Minister.

**Minister Ollongren:**

Ik ga verder met de vragen van de heer Heerma. Allereerst de vraag over de huisuitzettingen. Ik heb al iets gezegd over het effect dat we tot nu toe

hebben gezien. Je kunt dat natuurlijk niet helemaal uitsluiten. We komen namelijk in een volgende fase waarin we niet alles kunnen voorzien. Inmiddels is de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening per 1 januari van dit jaar in werking getreden. Dat zeg ik ook in aanvulling op mijn antwoord van zonet. Met de verhuurdersorganisaties en de VNG heb ik afspraken gemaakt, namelijk dat we mensen die met betalingsachterstanden kampen – dat zei ik net ook al – altijd vroegtijdig opsporen. Gemeenten zijn daarvan ook op de hoogte. Volgens die nieuwe wet moeten gemeenten vervolgens een aanbod doen tot schuldhulpverlening. Het is dus echt ongelofelijk belangrijk dat die huishoudens met betalingsproblemen of betalingsachterstanden vroeg in beeld zijn bij gemeenten. Als dat lukt, dan helpt dat natuurlijk ook om zo'n boegwolf van huisuitzettingen te voorkomen. We verwachten die dus eigenlijk niet, omdat we de gemeenten op deze manier in stelling hebben gebracht.

**De voorzitter:**

Dat leidt toch nog tot een vraag bij de heer Heerma.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Dank voor deze nadere toelichting, maar gaat de Minister ook met de partijen waarmee de afspraken gemaakt zijn in gesprek over een eventueel vervolg na de coronacrisis?

**Minister Ollongren:**

Het lijkt mij verstandig om inderdaad de vinger aan de pols te houden. De heer Heerma vraagt daar terecht aandacht voor. Dat betekent het voeren van het gesprek. Als met de vinger aan de pols blijkt dat we er redelijk grip op hebben, als de gemeenten er echt zicht op hebben om wie het gaat, als ze het aan de voorkant bijvoorbeeld via de schuldhulpverlening kunnen voorkomen, dan doen we het goed. Als bij de vinger aan de pols blijkt dat het zich niet helemaal zo ontwikkelt als wij hadden verwacht of gehoopt, dan zou dat altijd nog kunnen leiden tot vervolgafspraken.

**De voorzitter:**

Helder. U vervolgt uw betoog.

**Minister Ollongren:**

De vraag over Aedes en de dekking heb ik al beantwoord. Het gesprek met de VNG over de urgentie voor alleenstaande ouders zal ik voeren. Ik zal de Kamer daarover informeren. Hoe wordt het nu toegepast en zie je daar een gelijktrekking met mantelzorgers in?

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Op welke termijn?

**De voorzitter:**

Ik doe aan het einde ook even een rondje met alle toezeggingen. Dan vragen we alsnog naar de termijnen.

**Minister Ollongren:**

Ik hoop dat de heer Heerma er genoeg mee neemt dat we dat snel na de zomer voor de Kamer in beeld hebben gebracht.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**Minister Ollongren:**

De laatste vraag van de heer Heerma: welke vormen van regulering worden in het onderzoek naar aanleiding van de motie-Van Eijs in beeld gebracht? Verschillende opties worden onderzocht. Het is wel een

uitvoerig onderzoek. Dat kost dus ook wel wat tijd. Het verwachtingenmanagement zegt dat het toch echt wel na de zomer wordt, maar wel vlak na de zomer. Ik doel dan natuurlijk op het zomerreces. Er wordt echt een breed palet aan opties in beeld gebracht: het reguleren van de aanvangshuren op basis van het woningwaarderingssysteem, het puntenstelsel, het reguleren van de huurprijsstijging, de Mietpreisbremse, een maximaal percentage boven de gemiddelde lokale huurprijs, het stimuleren van betaalbare verhuur aan bepaalde inkomensgroepen en het steeds kijken naar de maatvoering en de gevolgen.

Voorzitter. De heer Boulakjar had alleen nog vragen uit de eerste termijn. Mevrouw Bromet constateerde dat ik opensta voor vernieuwingen. Nou, dat klopt.

De heer Van Baarle kwam nog terug op de borg. Ik zal dat punt van die preferente schuldeiserspositie uitzoeken. Ik heb dat toegezegd en ik zal dat doen. Hij vroeg ook naar de enquête. Het is niet zo dat je na de crisis ontdekt dat je allerlei dingen niet goed hebt gedaan. Dat was niet wat ik bedoelde. Ik bedoelde meer: we hebben een enquête gehouden en die herhalen we. Dan wordt het vergelijkbaar. Maar het is natuurlijk relevant om te weten of de groepen die dit echt nodig hebben, ook bereikt worden. Dat is een beetje in het verlengde van wat ik net tegen de heer Heerma zei. We gaan weliswaar een andere fase van de coronacrisis in, maar er zullen nog steeds mensen zijn die het moeilijk hebben en ook voor hen is het belangrijk dat ze óf met een oplossing met de verhuurder verder kunnen óf, als ze echt in de problemen zitten, tijdig met de gemeente te maken krijgen. Het is relevante informatie. We zullen kijken of de enquête daarbij helpt.

**De voorzitter:**

Er zijn nog vragen hierover.

**De heer Pieter Heerma (CDA):**

Naar aanleiding van de toezegging richting de heer Van Baarle rondom die de preferente schuldeiserspositie verzoek ik de Minister om dat in samenspraak te doen met haar collega's van Sociale Zaken. Juist rondom die preferentie bij schuldhelpverlening wordt altijd gewezen op de negatieve gevolgen daarvan.

**Minister Ollongren:**

Dat klopt. Dat zal ik doen. Het is inderdaad relevant. Goed punt.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**Minister Ollongren:**

Dat brengt mij tot slot bij mevrouw Beckerman. Haar punt was in het algemeen dat er voor de mensen in de vrije sector, als zij niet op de coulance van de verhuurder kunnen rekenen, geen instrumenten zijn om hen te helpen. Dat klopt tot op zekere hoogte. Maar ik herhaal nogmaals dat ik wel degelijk voor die vrije sector afspraken heb gemaakt. Die lijken ook effect te hebben gesorteerd. Zo hebben we gedwongen verkoop echt kunnen voorkomen. Mensen in de vrijehuursector hebben wel degelijk afspraken kunnen maken over een tijdelijke huurverlaging. Dat we helemaal niks hebben kunnen doen, zou ik willen bestrijden. Dat het in de vrije sector soms lastig is, is waar, maar via het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer hebben we er gelukkig wel voor gezorgd dat de huurprijzen niet zomaar met grote sprongen omhoog kunnen gaan als mensen eenmaal een contract hebben gesloten in de vrije sector. Dat doen we dus wel.

Voorzitter. Daarmee ben ik aan het einde gekomen van de beantwoording.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we bijna aan het einde gekomen van dit debat. Maar eerst loop ik nog even de toezeggingenlijst langs. Op een aantal toezeggingen hebben we nog geen datum gehoord. Ik heb ze niet in chronologische volgorde, maar ik loop ze gewoon door. Als u er één mist, wacht u dan even tot het einde.

- De eerste toezegging is dat de Minister gaat kijken of er een preferente positie kan komen voor huurders bij faillissementen van verhuurders. Dit doet zij in samenspraak met het Ministerie van Sociale Zaken. Daar is nog geen termijn bij genoemd. Kan de Minister daar een termijn aan hangen?

**Minister Ollongren:**

Nee, dat vind ik lastig om te doen. Ik zou willen zeggen dat we dit gewoon heel snel doen en dat we er voor de zomer inzicht in geven, maar ik moet wel even terug naar Sociale Zaken. De kanttekening luidt dus: als het mogelijk is nog voor de zomer.

**De voorzitter:**

Staat genoteerd.

- De Minister heeft de toezegging gedaan dat zij in gesprek gaat over het voorkomen van huisuitzettingen na corona, het voorkomen van de zogenaamde boeggolf. Is daar een termijn aan te hangen?

**Minister Ollongren:**

Wij zijn daar natuurlijk wel volop mee bezig, ook met het actieplan. Laat ik afspreken dat ik direct na de zomer de Kamer hierover informeer.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan heb ik een toezegging opgeschreven waar ik niet helemaal zeker over ben.

- De Minister komt met een reactie op de brief van Aedes over de compensatie huurbevrozing. In tweede termijn hebben wij daar in feite al antwoorden op ontvangen. Die strepen we dus even weg.
- De Minister heeft toegezegd dat er een herhaling komt van de enquête of maatwerk is geboden voor huurders in de knel. Ook daar heb ik nog geen termijn bij gehoord.

**Minister Ollongren:**

We verwachten nog deze maand de uitkomsten daarvan. Het zou moeten lukken om die uitkomsten voor het zomerreces aan de Kamer te doen toekomen.

**De voorzitter:**

Dus vóór het zomerreces. Ligt het aan mij als voorzitter of heb ik echt gehoord dat er een convenant aanvangshuren komt? Is dat een toezegging of meer een antwoord?

**Minister Ollongren:**

Het was eigenlijk bedoeld als een antwoord op een vraag.

**De voorzitter:**

Dan streep ik die ook weg.

- Na de zomer wordt de Kamer geïnformeerd over de uitwerking van de motie-Van Eijs over het reguleren van de huren in de vrije sector. Dat ging eigenlijk over de verschillende opties in reactie op een vraag van de heer Heerma.
- De Minister is of gaat in gesprek met de VNG over voorrang voor alleenstaande ouders met kleine kinderen. De Kamer zal snel na de zomer worden geïnformeerd over de uitkomsten van dat gesprek.



- De Minister is met Aedes in overleg over wezen die een huurhuis hebben. Zij komt voor de zomer eventueel met een gedragscode. Dan heb ik nog een antwoord op een vraag over de wetgeving rond het vergunningstelsel die binnenkort in consultatie gaat.
- Voor het commissiedebat van 24 juni komt er een voortgangsrapportage over de bouwopgave, onder andere over de werking van de woondeals. Dat waren antwoorden in de richting van de heer Grinwis. Volgens mij ben ik daarmee door de toezeggingen heen. De Minister zegt dat dat zo is.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Misschien dat het ook een antwoord op een vraag was, maar de Minister had aangegeven te bezien of de voorlichting over die waarborgsommen verbeterd kan worden.

De **voorzitter**:

Helemaal goed.

- De Minister beziet of de informatievoorziening over de waarborgsommen verbeterd kan worden. Is daar een termijn aan te hangen?

Minister **Ollongren**:

Ik ga dat proberen zo snel mogelijk te doen. Laat ik voor de zekerheid zeggen dat het na de zomer wordt. Als het dan voor de zomer wordt, is de heer Van Baarle opgelucht.

De **voorzitter**:

Heb ik daarmee wel voldaan aan alle toezeggingen? Ik constateer dat dat het geval is. Dan sluit ik de vergadering. Het tweeminutendebat zal worden ingepland. Dank u wel en fijne avond!

Sluiting 17.18 uur.