

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 20 mei 2020 over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen (Kamerstuk 27 926, nr. 320).

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 20 mei 2020 over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen (Kamerstuk 27 926, nr. 320)

De leden van de **VVD-fractie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen. Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe vaak er door huurders al gebruik is gemaakt van de spoedwet verlening tijdelijke huurcontracten. Deze leden vragen ook of er toch zaken voor de rechter gekomen zijn en zo ja, hoe vaak?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel corporaties en institutionele vastgoedbeleggers gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om huurders die tijdelijk hun huur niet kunnen betalen met betalingsproblemen tegemoet te komen. Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door corporaties en institutionele vastgoedbeleggers getroffen? Deze leden willen ook weten hoeveel huurders er naar goedkopere huurwoningen zijn geholpen en hoeveel huisuitzettingen er uit huurwoningen zijn geweest sinds medio maart, ook ten opzichte van de dezelfde periode vorig jaar.

De leden van de VVD-fractie vragen ook hoeveel banken gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om kopers die tijdelijk hun hypotheek niet kunnen betalen tegemoet te komen? Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door banken getroffen?

De leden van de VVD-fractie vragen ook welke gemeenten wel en welke gemeenten niet gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om bewoners niet uit hun recreatiewoning te zetten. Graag een overzicht waarin alle gemeenten staan.

De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister het beeld herkent van woningen in de grote steden die eerst via online platforms illegaal aan toeristen verhuurd werden. Deze leden willen weten om hoeveel woningen dit ongeveer gaat en wat de Minister gaat doen om te voorkomen dat na de coronacrisis deze woningen weer illegaal aan toeristen verhuurd worden.

De leden van de VVD-fractie vragen tot slot hoeveel onderhoudswerkzaamheden er door corporaties zijn uitgesteld. Zij willen daarbij weten of de Minister met corporaties in gesprek is gegaan om te voorkomen dat er (grote) achterstanden ontstaan.

De leden van de **PVV-fractie** hebben de volgende vragen en opmerkingen.

Zij lezen in de brief dat «Verhuurders en huurders maatwerk afspreken waar dit nodig is.»

De leden van de PVV-fractie vragen hoe dit in de praktijk gaat. Hoeveel huurders – die nu in de financiële problemen zitten – hebben reeds om maatwerk verzocht, en hoeveel van hen hebben dat ook daadwerkelijk gekregen? Tot hoeveel (gedeeltelijke) huurkwijtschelding of huurverlaging heeft dit tot dusverre gemiddeld geleid?

«Verhuurders kunnen op dit moment al wel de huur verlagen, maar kunnen deze op basis van de huidige wetgeving niet na de afgesproken periode weer terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau.», zo schrijft de Minister. De leden van de PVV-fractie vragen waarom de huur per se

weer naar het oorspronkelijke niveau moet worden teruggebracht. Deelt de Minister de conclusie dat het – na jarenlange huurverhogingen en de almaar nijpender wordende financiële situatie van steeds meer huurders – de hoogste tijd is voor een níét-tijdelijke huurkorting/-verlaging? Zij verzoeken de Minister daarbij in haar antwoord niet aan te komen met het in hun ogen afgezaagde argument dat de huurverhogingen van de afgelopen jaren «gematigd» zouden zijn geweest.

«Het is aan de verhuurder, waaronder woningcorporaties, om te bepalen of deze tegemoet komt aan het verzoek van de huurder om tijdelijke huurverlaging.»; lezen de leden van de PVV-fractie in de onderhavige brief. Deelt de Minister de mening (1) dat dit té vrijblijvend is, (2) dat de huurder hiermee té afhankelijk wordt van de welwillendheid van de verhuurder en (3) dat derhalve een generieke huurverlaging de juiste oplossing is?

De Minister schrijft: «Ik heb de Autoriteit woningcorporaties verzocht om anticiperend te handhaven, zodat ook woningcorporaties nu al de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging.» De leden van de PVV-fractie vragen wat «anticiperend handhaven» in de praktijk inhoudt. Deelt de Minister de mening dat haar «verzoek» – net als haar eerdere «morele appèl» op de verhuurders – veel te vrijblijvend en afwachtend is? Wat komt hier feitelijk van terecht? Hoeveel huurders zullen hiermee daadwerkelijk geholpen zijn?

De leden van de PVV-fractie lezen: «De huidige wetgeving staat het verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) toe om een vooraf overeengekomen huurverhoging (indexeringsclausule) enige tijd niet in rekening te brengen.» Welk belang hebben verhuurders (niet-zijnde woningcorporaties) om – zeker gezien het grote aantal woningzoekenden – hier gehoor aan te geven? Deelt de Minister wederom de mening dat dit té vrijblijvend en afwachtend is? Hoeveel verhuurders zijn hiertoe bereid?

De Minister schrijft: «Deze coronatijd vraagt extra aandacht voor de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen. Zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer hebben hier aandacht voor gevraagd. Het is een belangrijk onderwerp waar het kabinet, ook vanuit het huurbeleid, aandacht voor heeft.» De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de mening deelt dat «het hebben van aandacht» veel te weinig, veel te gemakkelijk en veel te vaag is? Deelt de Minister de conclusie dat het kabinet – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders, oftewel 800.000 huishoudens, nú al financieel klem zit, terwijl zij blijft weigeren om de zoveelste toegestane huurverhoging (per 1 juli aanstaande) te schrappen – de huurders keihard in de kou laat staan?

«In de afgelopen jaren zijn de gemiddelde huurverhogingen voor zowel de huurwoningen in de gereguleerde sector als de huurwoningen in de vrije sector gematigd geweest. Zoals aangegeven, verwacht ik dat ook dit jaar de gemiddelde huurverhogingen gematigd zullen zijn, ook in de vrije sector.»; lezen de leden van de PVV-fractie in de brief. Deelt de Minister de conclusie dat ook een «gematigde» huurverhoging nog altijd een verhoging is? Is zij ervan op de hoogte dat elke huurverhoging – hoe «gematigd» zij die ook wilt noemen – zeker nu, in tijden van crisis, dramatisch kan zijn voor de portemonnee van de huurders? Deelt zij de conclusie dat het na jaren van huurverhogingen – ook al zijn die in haar ogen «gematigd» – de hoogste tijd is voor huurverlaging?

Naar aanleiding van de passage: «Tegelijkertijd is er sinds 2015 beleid ingezet om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.»; vragen de leden van de PVV-fractie of de Minister de conclusie deelt dat het kabinet

op dit punt – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders financieel klem zit – ronduit heeft gefaald? Zo nee, wat hebben huurders – die huurverhoging na huurverhoging voor hun kiezen hebben gekregen – van deze zogenaamde «verbeterde betaalbaarheid» in de praktijk gemerkt?

Verder lezen de leden van de PVV-fractie: «Woningcorporaties bouwen daarnaast meer goedkope woningen, onder meer door de aftrek in de verhuurderheffing voor goedkope nieuwbouw.» Zij vragen of de Minister, als zij dit nota bene zélf als een succesvolle maatregel ziet, er alsnog toe bereid is de regeling heffingsvermindering nieuwbouw ook ná 1 juni aanstaande geopend te houden?

Naar aanleiding van de zin: «Een generieke huurbevriezing helpt niet de mensen die daadwerkelijk betalingsproblemen hebben.», vragen de leden van de PVV-fractie wanneer de Minister stopt met het vinden van allerlei smoesjes en zij simpelweg begint met het uitvoeren van de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop?

«Een generieke huurbevriezing heeft daarnaast op de lange termijn een structureel effect op het investeringsvermogen van verhuurders, bijvoorbeeld voor verduurzaming en nieuwbouw.», zo lezen de leden van de PVV-fractie. Zij vragen of hieruit geconcludeerd kan worden dat de huren níet generiek worden bevroren/verlaagd, onder andere vanwege de kosten van verduurzaming? Betekent dit dus dat de huurders – van wie maar liefst een kwart, oftewel 800.000 huishoudens, door jarenlange huurverhogingen nú al financieel klem zit – ook nog even moeten opdraaien voor de gigantische kosten van haar eigen klimaatobsessie? De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister ertoe bereid is de klimaatmaatregelen van het kabinet te schrappen en er alsnog voor te zorgen dat de huren worden verlaagd? Zo nee, waarom kiest zij voor zinloos, onbetaalbaar klimaatbeleid en níet voor de portemonnee van de huurders?

De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de conclusie deelt – haar hele brief overziende – dat de maatregelen veel te vrijblijvend en veel te mager zijn en geenszins getuigen van daadkracht. Zo nee, hoeveel huurders zullen, als zij haar brief lezen, een gat in de lucht springen, denkt de Minister? Wanneer gaan zij, die nu financieel klem zitten, hier iets van merken in hun portemonnee?

Wanneer stopt de Minister met het optrekken van rookgordijnen – om te verdoezelen dat het kabinet de huurders nog altijd keihard in de steek laat – en gaat zij de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop uitvoeren, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennis genomen van de brief inzake het huurbeleid in tijden van corona.

De leden van de CDA-fractie waarderen het dat samen met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences is afgesproken dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door het coronavirus worden uitgesteld en dat er telkens naar een maatwerkoplossing voor deze huurders zal worden gezocht. Graag vernemen zij de eerste ervaringen ten aanzien van dat besluit.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de wens om te komen tot een verlenging van de tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten aangezien contracten die aflopen in juli en augustus dan ook onder de werking van de wet kunnen komen te vallen. Deze leden benadrukken dat

het tijdpad voor versoepelingen van corona-maatregelen onzeker is, hetgeen tot aanpassing van voornemens kan leiden.

De leden van de CDA-fractie zien met belangstelling uit naar het concept-wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Graag vernemen zij daarbij de criteria die gehanteerd zullen gaan worden in situaties dat de huur na een verlaging na de afgesproken periode weer terug gebracht wordt naar het oorspronkelijke niveau.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven het uitgangspunt dat verhuurders niet als gevolg van hun coulance geconfronteerd mogen worden met een onbedoelde permanente huurverlaging of daarom geen gebruik willen maken van de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting.

De leden van de CDA-fractie vragen of de Autoriteit woningcorporaties als men anticiperend zal handhaven, zodat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging, ook de financiële situatie van de corporatie zelf beziet. Als dat zo is, ontstaat dan niet het risico dat «rijke corporaties» anders met deze beleidsruimte om gaan dan de «armere corporaties»? Deze leden menen dat dat ongewenst is omdat huurders van «armere corporaties» dan onterecht niet in aanmerking zouden komen voor huurverlaging.

De leden van de CDA-fractie vragen of er signalen zijn dat gebruik gemaakt zal worden van uitstel van huurverhogingen in de vrije sector. Graag vernemen zij de gedachte aard en omvang van die maatregel.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag welk effect de tijdelijke huurverlagingen zullen hebben op de investeringscapaciteit van corporaties. Hebben gerichte maatregelen inzake huurverlaging directe gevolgen voor nieuw te bouwen woningen in de directe toekomst, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie menen dat ondanks de trend van voorliggende jaren en het ingezette beleid om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren, juist vanwege de coronacrisis alles anders kan komen te liggen. Graag vernemen zij wat de stappen zullen zijn als de verwachtingen ten aanzien van betaalbaarheid door corona toch anders blijken te zijn. Deze leden wijzen erop dat de Minister in haar brief aangeeft dat de huurquote de laatste jaren licht afneemt en dat slechts 0,4% van de huurders zich heeft gemeld bij de verhuurder omdat ze in directe betalingsproblemen komen. Graag vernemen zij hoe groot de groep is waarbij de huurlasten ten opzichte van het inkomen fors zullen stijgen. Wat zijn de voornemens om de betaalbaarheid te verbeteren voor deze groep, zo vragen zij.

De leden van de **D66-fractie** hebben kennisgenomen van de brief Huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie lezen dat de Minister momenteel in gesprek is met huurders- en verhuurdersorganisaties om te kijken hoe maatwerk ook de komende maanden toegepast kan worden. Deze leden vragen wanneer hierover duidelijkheid wordt verwacht, en hoeveel huurders in de afgelopen periode een verzoek tot maatwerk bij hun verhuurder hebben gedaan. Zijn er signalen dat verhuurders hier niet aan meewerken?

De leden van de D66-fractie zijn content dat de regeling om tijdelijke contracten in coronatijd te verlengen langer doorloopt, en nu ook in juli en augustus aflopende contracten onder de regeling vallen. Deze leden vragen hoe veel huurders al gebruik hebben gemaakt van de regeling in de afgelopen periode, en wat de verwachting is voor wat betreft de aantallen huurders die in juli en augustus van de regeling gebruik zullen maken?

De leden van de D66-fractie lezen dat er momenteel al de mogelijkheid bestaat voor huurders om een tijdelijke huurkorting overeen te komen. Deze leden vragen op welke wijze deze mogelijkheid duidelijk gemaakt wordt aan huurders, en hoeveel huurders hiervan reeds gebruik hebben gemaakt?

De leden van de D66-fractie lezen dat huurders die een huurkorting toegewezen krijgen zelf contact hierover dienen op te nemen met de Belastingdienst over de huurtoeslag. Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat dit breed bekend is onder huurders?

De leden van de **fractie van GroenLinks** maken zich grote zorgen over de betaalbaarheid van woningen in Nederland in algemene zin en in het bijzonder hebben zij nu zorgen over hoe mensen die door de corona pandemie minder inkomsten hebben en daardoor in de financiële problemen komen hun woonlasten niet goed kunnen betalen. Deze leden vinden het goed dat het kabinet maatregelen heeft genomen, maar zij hebben ernstige twijfels of dit wel voldoende is. Eerder hebben deze leden (in samenwerking met andere fracties) al diverse concrete voorstellen gedaan die helaas allemaal door de Minister en een meerderheid van de Kamer zijn afgewezen. De zorgen over de betaalbaarheid blijven bij de aan het woord zijnde leden evenwel onverminderd voort leven. Over de voorliggende kabinetsbrief hebben deze leden een aantal vragen.

De Minister verwijst met enige regelmaat naar de afspraken die zij gemaakt heeft met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en Kences. Deze afspraken hebben evenwel geen betrekking op huurders die een woning huren bij verhuurders die niet aangesloten zijn bij een van de voornoemde koepelorganisaties. Hoe wordt voorkomen dat deze huurders niet tussen wal en schip vallen en toch de volledige – soms bijzonder hoge percentages – huurverhoging moeten betalen terwijl ook deze huurders mede als gevolg van corona in de financiële problemen komen? Graag vernemen deze leden wat de Minister concreet voor deze groep huurders gaat doen. Deelt zij de mening van deze leden dat een moreel appèl alleen onvoldoende is? Zo nee, waarom niet?

De Minister schrijft in haar brief dat een generieke huurkorting ervoor zorgt dat corporaties minder woningen kunnen bouwen. En dat zij daarom de motie-Kox die in de Eerste Kamer is aangenomen niet zal uitvoeren. Hoe rijmt de Minister dit met de uitspraken die zij eerder gedaan heeft dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben ondanks de verhuurderheffing? Is het dan niet logisch, zo vragen de aan het woord zijnde leden, dat de verhuurderheffing tijdelijk wordt opgeschort zodat corporaties meer ruimte krijgen om, zonder verlies aan investeringscapaciteit, de huren verder kunnen matigen? Zo nee, waarom niet?

Betaalbaarheid is in bredere zin een grote zorg voor de leden van de fractie van GroenLinks. Met name in de grote steden stijgen de prijzen nog steeds en soms fors. Deelt het kabinet de mening van deze leden dat de tweedeling hierdoor alleen nog maar groter dreigt te worden? En hoe kijkt het kabinet aan tegen bijvoorbeeld het feit dat op 1 juni op woning-website Funda in Amsterdam 642 woningen van meer dan een miljoen

euro worden aangeboden en dat tegelijkertijd er slechts 602 objecten in Amsterdam tot 300.000 euro worden aangeboden, waarvan 92 objecten een parkeerplaats betreft?¹ Deelt het kabinet de mening dat dit soort cijfers symbool staan voor een woningmarkt waarbij het voor mensen met een laag en gemiddeld inkomen amper mogelijk is om een betaalbare woning te vinden? Zo nee, waarom niet?

De Minister schrijft in haar brief dat zij in overleg zal treden met de Staatssecretaris van SZW om verder te onderzoeken hoe de woonlasten, betalingsrisico's en mogelijke betaalproblemen voor huishoudens met een laag inkomen er voor deze huishoudens uitzien. De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een concreet tijdpad zien wanneer deze onderzoeken klaar zijn en met de Kamer worden gedeeld. En graag vernemen deze leden ook wanneer het kabinet met concrete maatregelen zal komen om betaalrisico's te verminderen.

Een andere grote zorg van de leden van de fractie van GroenLinks is het aantal mensen zonder dak boven hun hoofd. Zeker in coronatijd wordt weer scherp duidelijk hoe groot dit maatschappelijke probleem werkelijk is. Deze week kwam het kabinet met plannen om 10.000 plekken voor dakloze mensen te realiseren. Dit is wat de leden van de fractie van GroenLinks een goede eerste stap vinden, maar bij lange na niet voldoende voor de naar schatting meer dan 40.000 dakloze mensen. Hoe gaat het kabinet er voor zorgen dat voor al deze mensen een woning in zicht komt? Deelt het kabinet de mening dat corporaties een grote rol kunnen spelen bij het realiseren van voldoende woonruimte voor alle mensen die dakloos zijn? Is het kabinet bereid om corporaties financieel meer ruimte te geven om snel nog meer extra betaalbare woningen te realiseren? Zo nee, waarom niet?

Leefbaarheid in wijken en buurten is van groot belang, zeker ook wanneer veel mensen vanwege corona steeds meer thuis en in hun eigen omgeving verblijven. De leden van de fractie van GroenLinks maken zich zorgen over de leefbaarheid in veel stadswijken. Gemeenten en corporaties hebben vaak onvoldoende middelen om te investeren of mogen wettelijk gezien niet investeren in leefbare buurten (dit laatste geldt voor corporaties). Hoe ziet het kabinet dit? Hoe wordt de leefbaarheid voldoende geborgd? En deelt het kabinet de mening dat het juist ook mede een taak van corporaties zou moeten zijn om de leefbaarheid in buurten te verbeteren? Zo nee, waarom niet? En hoe gaat het kabinet leefbaarheid in wijken en buurten waarborgen?

De leden van de **SP-fractie** hebben kennis genomen van de Kamerbrief van 20 mei 2020 over het huurbeleid tijdens de coronacrisis. Het coronavirus waarde toen al enkele maanden in ons land rond wat grote gevolgen heeft (gehad) voor de samenleving. De leden van de SP-fractie hebben daarom in een vroeg stadium meermaals Kamervragen gesteld om zoveel mogelijk (financiële) problemen voor mensen in huur- of koopwoningen te voorkomen. Een goed en veilig dak boven je hoofd is essentieel tijdens een corona-uitbraak. De richtlijn vanuit de regering was immers niet voor niets: blijf zoveel mogelijk thuis en ga alleen de straat op als het echt noodzakelijk is.

Het is daarom voor de leden van de SP-fractie onbegrijpelijk en pijnlijk dat -ondanks meerdere oproepen van verschillende kanten- er geen spoedwet is gekomen om huisuitzettingen te stoppen. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel huishoudens uit hun huis zijn gezet tijdens de

¹ Zie <https://www.rtlnieuws.nl/economie/opinie/column/5138991/luxe-appartementen-amsterdam-rotterdam-randstad-miljonairs-beleggers>

coronacrisis. En hoeveel huishoudens met kinderen waren daarbij? Ook vragen de leden van de SP-fractie of de redenen van de huisuitzettingen uitgesplitst kunnen worden in betalingsproblemen of andere oorzaken. Daarbij vernemen de leden van de SP-fractie graag waarom de verhuurder(s) en de autoriteiten toch zijn overgegaan tot het aanvragen van een uitzetting ten tijde van de coronacrisis.

Het is eveneens pijnlijk en onbegrijpelijk te vernemen dat er niet alles aan is gedaan om dakloze mensen van straat te halen. De leden van de SP-fractie vragen daarom hoeveel dak- en thuisloze mensen wél onderdak is geboden door een overheid tijdens de coronacrisis. Daarnaast willen ze graag weten hoeveel gemeenten zich hiervoor hebben ingespannen en welke gemeenten dit waren. De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht tegemoet.

Verlenging tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel verhuurders of huurders van de mogelijkheid gebruik hebben gemaakt om tijdelijke huurcontracten, die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, te verlengen met maximaal drie maanden tot 1 september. Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de regering het met deze leden eens is dat de coronacrisis het probleem van tijdelijke huurcontracten extra blootlegt. Minder huurprijbscherming en minder zekerheid kunnen zorgen voor extra problemen voor huurders. Is de regering daarom bereid om de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten te beperken, en actief in te zetten op volwaardige huurcontracten voor alle huurders, zo vragen de leden van de SP-fractie. Want, zo vragen de leden van de SP-fractie, wat zegt het de regering, dat een wet over een verlenging van tijdelijke huurcontracten al na 2 maanden weer verlengd moet worden?

Bovendien willen de leden van de SP-fractie graag weten waar een extra verlenging van 2 maanden op is gebaseerd. Waarom zouden 2 extra maanden nu wel voldoende zijn? De leden van de SP-fractie vragen of het niet makkelijker en minder bureaucratisch is om tijdelijke huurcontracten van 2 jaar af te schaffen en om te zetten in volwaardige contracten of contracten van 5 jaar.

Grote onzekerheid en zelfs rechteloosheid gelden helaas ook voor mensen met een bruikleencontract, oftewel een antikraakcontract. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel mensen met een antikraakcontract op straat zijn gekomen of moesten verhuizen tijdens de coronacrisis. Daarnaast willen deze leden graag weten of de regering bereid is om de inzet van bruikleencontracten, die niet worden gezien als huurcontracten, te stoppen en deze contracten om te zetten in huurcontracten. Graag zien de leden van de SP-fractie een toelichting tegemoet, want als de regering stelt dat problemen voorkomen moeten worden, kan deze groep niet buiten beschouwing blijven.

Betaalbaarheid

Zoals hierboven betoogd is het ten tijde van de coronacrisis belangrijk om een betaalbaar huis te hebben. De leden van de SP-fractie hebben meermaals voorstellen gedaan of Kamervragen gesteld om de betaalbaarheid van huurhuizen te verbeteren, want al vóór de coronacrisis was dit een probleem. De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering deze Kamervragen niet of veel te laat beantwoordt. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat het onbeschoft is in de

richting van huurders en in de richting van de volksvertegenwoordiging om geen antwoord te geven, of hen maanden op antwoorden te laten wachten? Wat gaat u doen om in het vervolg de Kamervragen wel op tijd te beantwoorden, met name in een tijd van crisis, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Graag zien de leden van de SP-fractie per direct antwoorden op de volgende openstaande vragen:

- Vragen van het lid Beckerman over het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen», ingestuurd op 29 januari 2020 (zaaknummer 2020Z01474)
- Vragen van het lid Beckerman over maatwerk voor huurders bij Vestia, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07383)
- Vragen van de leden Nijboer, Smeulders en Beckerman over het tijdelijk bevrozen van huurprijzen, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07389).

Motie Kox c.s.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering de motie Kox c.s. (aangenomen in de Eerste Kamer met Kamerstuk 35 431, D) niet uitvoert. De regering heeft het meermaals over uitzonderlijke tijden gehad en stelt problemen te willen voorkomen. Dan bevreemdt het de leden van de SP-fractie dat de regering een uitspraak van de Eerste Kamer naast zich neerlegt. Waar komt de weerstand vandaan, zo is de vraag,

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie met klem wat de regering op dit moment doet om de huurstijgingen in de vrije sector te stoppen. Er is een wet in de maak, maar die blijft uitgaan van huurverhogingen, bovenop de inflatie, terwijl er een heldere Kameruitspraak ligt voor een stop. Een bevrozing.

Waarom schrijft de regering in haar brief aan de Autoriteit Woningcorporaties dat de term «huurstop» door de Minister wordt opgevat als een «(gedeeltelijke) kwijtschelding vooraf», terwijl uit het debat in de Eerste Kamer en in de Tweede Kamer is gebleken dat het om een bevrozing van de huurprijzen gaat, vragen de leden van de SP-fractie.

De regering stelt dat ze maatwerk wil. De leden van de SP-fractie zijn het daarmee eens. Het leveren van maatwerk sluit echter een (aanvullende) generieke maatregel niet uit. Sterker nog, de Eerste Kamer is op de hoogte van de inzet van maatwerk, maar heeft daarnaast in ruime meerderheid gekozen voor een generieke maatregel voor de sociale en de vrije sector. De leden van de SP-fractie vragen de regering een reflectie hierop en vragen nogmaals om de gehele motie Kox c.s. adequaat uit te voeren, mede in het licht van de nieuwe motie van de heer Kox, die door een meerderheid in de Eerste Kamer is ondertekend.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering ervan vindt dat de Eerste Kamer zich genoodzaakt ziet via een nieuwe motie een dringend beroep te doen op de regering om de aangenomen motie alsnog uit te voeren óf duidelijke te maken dat de regering het dictum van de motie niet wil uitvoeren. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een toelichting op de bereidheid van de regering om deze tweede motie uit te voeren.

Op 2 juni jl. zei de Minister in de Eerste Kamer een meldpunt in te richten bij de Huurcommissie. De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe het meldpunt eruit komt te zien en op welke termijn het operationeel zal zijn.

Daarnaast heeft de Minister in de Eerste Kamer gesteld een «stap-voor-stap» benadering te willen. De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg van deze woorden en hoe dit zich verhoudt tot het bevroren van de huurprijzen als noodmaatregel. Deze leden vragen of de Minister zich niet wil bedienen van vertragende tactieken die funest zijn voor huurders.

Telkens stelt de regering in gesprek te zijn met betrokkenen, maar concrete daden om de betaalbaarheid te verbeteren blijven uit. De leden van de SP-fractie vragen om een reflectie hierop. Wat hebben al die jaren praten nu opgeleverd voor huurders? Welk concreet effect heeft het «morele appel» van de regering gehad voor al de huurders die weer met een huurverhoging worden geconfronteerd?

De leden van de SP-fractie vragen naar de door de regering beloofde noodknop om excessieve huurprijzen mee aan te pakken. Waar is de noodknop? De leden van de SP-fractie vragen waarom zij moeten geloven dat er een beperking komt op huurstijgingen in de vrije sector, aangezien de noodknop er na jaren ook (nog) niet is en omdat de regering de motie Kox c.s. niet uitvoert.

Motie Smeulders c.s

De motie Smeulders, Beckerman, Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 29) maakt mogelijk dat de huur van huurders in een corporatiewoning (gedeeltelijk) wordt kwijtgescholden en kan worden overgegaan tot een tijdelijke huurverlaging of tijdelijke huurkorting. De leden van de SP-fractie hebben verschillende vragen over de uitvoering van ook deze motie. Ten eerste de vraag op welke manier de regering de motie betreft op corporatiewoningen met een geliberaliseerde huurprijs. Deze huurwoningen hebben al hoge huurprijzen, dus de vraag luidt wat daaraan wordt gedaan.

Ten tweede de vraag van de leden van de SP-fractie waarom de regering kwijtschelding niet als noodmaatregel in wil stellen. Waarom wordt dit «ingewikkeld en tijdrovend» genoemd, en hoe kan dat worden veranderd? Hoe gaat dit deel van de motie alsnog worden uitgevoerd?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie een overzicht van het aantal:

- dit jaar aangevraagde huurkortingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd;
- dit jaar aangevraagde huurverlagingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd.

Voorts hebben de leden van de SP-fractie de vraag waarom, na een periode van huurkorting, de huurprijs versneld terug moet komen op het oude niveau. Wat wordt precies verstaan onder «versneld» en waarom wordt huurders de kans ontnomen om op een ontspannen manier terug te komen op het oude huurniveau, zo vragen de leden van de SP-fractie. Wanneer verschillende coronamaatregelen tegelijkertijd aflopen, dan is het denkbaar dat huurders alsnog in de financiële problemen komen. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren dit wordt voorkomen door de regering.

De leden van de **PvdA-fractie** hebben kennis genomen van de brief van de regering over het huurbeleid tijdens de Corona-crisis. Daarover hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de regering uitvoering zou moeten geven aan de door de Eerste Kamer aangenomen motie Kox c.s. Deze leden constateren dat uit de beraadslaging in de Eerste Kamer

blijkt dat de indieners van de motie een generieke huurbevriezing beogen, maar aan de regering laten op welke wijze deze huurbevriezing gerealiseerd kan worden. De leden van de PvdA-fractie constateren eveneens dat uit de beraadslaging blijkt dat de indieners kiezen voor een generieke maatregel, in plaats van gerichte maatwerk-oplossingen, omdat deze snel getroffen kunnen worden als noodmaatregel. Deze leden vragen de regering waarom zij niet onderzocht heeft hoe invulling gegeven kan worden aan een tijdelijke, generieke huurbevriezing, voor de sociale en de vrije sector. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om onverkort uitvoering te geven aan de motie Kox c.s. en een tijdelijke, generieke huurbevriezing mogelijk te maken. Wanneer denkt de regering hieraan uitvoering te geven?

De leden van de PvdA-fractie zijn zeer bezorgd over de betaalbaarheid van de huren. Zij constateren dat reeds voor de uitbraak van de Corona-crisis een kwart van de huurders moeite had om rond te komen, en dat de helft van de huurders onvoldoende buffers heeft. Voornoemde leden vragen de regering hierop te reageren. Waarom voert de regering geen beleid om de betaalbaarheid te verbeteren? Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering met hen van mening is dat een huurbevriezing ervoor kan zorgen dat de lasten van de crisis eerlijker worden verdeeld, omdat verhuurders daarmee ook een bijdrage leveren.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het Nibud aangeeft dat een huurbevriezing huurders kan helpen om een buffer op te bouwen, die zij hard nodig zullen hebben nu de economie hard geraakt wordt als gevolg van de Corona-crisis. Zij vragen waarom de regering de noodzaak hiertoe niet inzielt.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat woningcorporaties financieel gecompenseerd moeten worden als overgegaan wordt tot een huurbevriezing. Kan de regering een inschatting geven van de budgettaire consequenties daarvan? Voornoemde leden vragen of de regering bereid is de verhuurderheffing gedurende twee jaar af te schaffen, om zo huurbevriezing mogelijk te maken, maar tegelijkertijd de bouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voornemen van de regering om tijdelijke huurkortingen mogelijk te maken. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat huurders ook het recht zouden moeten krijgen deze verlaging af te dwingen. Zij vragen de regering in welke gevallen de huurder een dergelijke verlaging kan afdwingen. Of is de regering wederom van mening dat volstaan kan worden met een moreel appel? Voornoemde leden vragen de regering om een inschatting te geven van de budgettaire consequenties, als woningcorporaties financieel worden gecompenseerd voor de tijdelijke huurkortingen.

De leden van de PvdA-fractie lezen met verbazing dat de regering de huurverhogingen in de vrije sector kwalificeert als gematigd. Zij constateren dat Capital Value concludeert dat de huren in grootstedelijke gemeenten jaarlijks met 8 procent stegen. Is de regering daadwerkelijk van mening dat huurverhogingen van 8 procent gematigd zijn? Voornoemde leden vragen de regering waarom niet wordt ingegaan op de forse huurstijgingen, zowel bij mutatie als voor zittende huurders. Bovendien constateren de leden van de PvdA-fractie dat de gemiddelde woonquote in de vrije sector in 2018 was gestegen tot 42,6 procent van het besteedbaar inkomen, en dat een-vijfde van de huurders zelfs meer dan 50 procent van het besteedbaar inkomen kwijt was aan woonlasten. Is de regering met de leden van de PvdA-fractie van mening dat een

woonquote van meer dan 40 procent erop duidt dat mensen gedwongen onverantwoorde financiële risico's lopen? De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de opvatting deelt dat beleid gevoerd zou moeten worden om deze hoge woonquotes te laten dalen. Deelt de regering de opvatting dat een tijdelijke, generieke huurbetaling daaraan kan bijdragen?

Ten slotte constateren de leden van de PvdA-fractie dat de regering blijft vertrouwen op het moreel appel om maatwerk toe te passen en huurverhogingen te matigen. Zij vragen de regering om inzicht te bieden in de naleving van de gemaakte afspraken, en uiteen te zetten hoeveel particuliere verhuurders de huurverhogingen daadwerkelijk matigen. Voorts vragen zij op welke wijze de regering waarborgt dat de overige 20% verhuurders zorgt voor gematigde huurverhogingen.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief van het kabinet inzake huurbeleid in tijden van corona. Zij maken van de gelegenheid gebruik om enkele vragen te stellen.

Allereerst willen de leden van de ChristenUnie-fractie hun waardering uitspreken voor de vele verhuurders die maatwerk en coulance toepassen in deze tijd van crisis; het is goed om te zien dat door verhuurders verantwoordelijkheid wordt genomen. Tegelijkertijd constateren genoemde leden dat er ook verhuurders zijn die lak lijken te hebben aan de vele oproepen van het ministerie en de richtlijnen die brancheverenigingen hebben opgesteld. Daar hebben deze leden grote zorgen over. Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoeveel mensen nu daadwerkelijk in de knel komen met de betaling van de huur. Op welke manier laat de Minister zich hierover informeren? Doet de Woonbond onderzoek hiernaar? Hoe weten huurders dat zij een beroep kunnen doen op huurverlaging?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de brief niets terug over een appel dat is gedaan door het kabinet om gebruik te maken van de mogelijkheid tot uitstel van huurverhoging. Dit terwijl de motie Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 28) hiertoe oproept. Graag ontvangen zij een overzicht op welke plekken en op welke momenten dit appel aan verhuurders is gedaan. Indien het kabinet dit nog niet heeft gedaan ontvangen zij graag een toelichting waarom dit nog niet is gebeurd en wanneer hier wel toe wordt overgegaan. Genoemde leden hechten eraan te benoemen dat zij het enkel plaatsen op een website van de mogelijkheden tot uitstel van verhoging, niet zien als het doen van een moreel appel.

Daarnaast ligt er, volgens de leden van de ChristenUnie-fractie, niet alleen een verwachting ten aanzien van verhuurders als het gaat om coulance, maar ook ten aanzien van banken. Wat is de indruk hoe zij handelen wanneer mensen problemen hebben met het betalen van de hypotheek en doen zij ook écht geen uitzettingen?

Ten aanzien van de motie Smeulders c.s. over het kwijtschelden van de huur in uitzonderlijke gevallen, vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of kwijtschelding vooraf niet ontzettend belangrijk kan zijn voor het mentaal welzijn van mensen met grote financiële problemen. Zij vragen de regering niet alleen de puur financiële gevolgen voor huurders te overwegen, maar ook te kijken naar het mentaal welzijn van huurders en de gevolgen van financiële stress wanneer niet zeker is of huur zal worden kwijtgescholden.

Daarnaast ontvangen de leden van de ChristenUnie-fractie nog steeds signalen van mensen die, ondanks de inzet van het kabinet, toch nog hun huis uitgezet worden en niet onder de uitzonderingsgronden lijken te vallen die het kabinet heeft geformuleerd. Op welke plek kunnen deze mensen zich melden, zo vragen genoemde leden. Overigens heeft een

aantal van deze mensen wel de mogelijkheid tot betrekking van een recreatiewoning die zij bezitten; echter is het vaak niet toegestaan die voor langere tijd te betrekken. Welke mogelijkheden zijn er om, in aanloop naar reeds aangekondigde wetgeving, hier een tijdelijke voorziening voor te treffen?

Aangaande de motie Smeulders/Dik-Faber (Kamerstuk 35 431 nr. 30) over een structurele aanpak om huisuitzetting op grond van financiële problemen te voorkomen, plaatsen de leden van de ChristenUnie-fractie grote vraagtekens of nu daadwerkelijk tot een aanpak wordt overgegaan die huisuitzetting op grond van financiële problemen voorkomt. Zij zullen dit op korte termijn in een debat aan de orde stellen.

De leden van de ChristenUnie-fractie brengen graag ook de kwetsbare positie van mensen in de prostitutie onder de aandacht, ook waar het de huisvesting betreft. Genoemde leden hebben verschillende zorgelijke signalen gehoord van verhuurders van woonruimte – die vaak ook de verhuurder zijn van de werkruimte aan de prostitué(e) – die op dit moment achterstallige huur van de eerste maanden van de coronacrisis terugvragen terwijl genoemde groep, vanwege verschillende redenen, vaak op geen enkele wijze in aanmerking komt voor financiële ondersteuning en geen inkomen heeft. Er zijn verschillende signalen dat dit ertoe leidt dat mensen noodgedwongen onveilig aan het werk gaan. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet de Vereniging Exploitanten Relaxbedrijven en het Samenwerkend Overleg Raamexploitanten expliciet en nadrukkelijk te wijzen op hun verplichtingen in deze en daar bovenop een appel te doen op coullance en maatwerk juist ook omdat het hier een groep betreft die door het kabinet als een groep met een kwetsbare sociaaleconomische positie wordt gezien. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie er in het bijzonder op toe te zien dat juist bij deze groep geen huisuitzettingen plaatsvinden.

De leden van de ChristenUnie-fractie snappen dat het de verantwoordelijkheid primair bij de huurder ligt om tijdelijke huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst met oog op de huurtoeslag. Tegelijkertijd zijn zij zich er ook van bewust dat huurders die tijdelijke huurverlaging nodig hebben, een hele boel zaken moeten regelen vanwege de financiële problemen waar zij inzitten. Genoemde leden kunnen zich voorstellen dat dit er toe leidt dat huurders zich niet realiseren dat zij de Belastingdienst moeten informeren. Op welke wijze worden huurders op deze verplichting gewezen? Is de Minister bereid met de verantwoordelijk bewindspersoon van financiën te overleggen hoe wordt gehandeld wanneer huurders de Belastingdienst onverhoopt niet, of niet op tijd, informeren?

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op de benarde situatie van arbeidsmigranten, bijvoorbeeld zij die werken in slachterijen. De slechte huisvesting, waarbij mensen sanitair maar vaak ook kamers delen, leidt ertoe dat het coronavirus makkelijk om zich heen grijpt. Spreekt de Minister werkgevers en gemeenten hierop aan? Welke andere acties onderneemt zij om de huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten te verbeteren? De Minister heeft in het Wetgevingsoverleg begrotingsonderdeel wonen en ruimte d.d. 22 november 2018 toegezegd met gemeenten te overleggen, bijvoorbeeld in de vorm van een miniconferentie, over de huisvesting van arbeidsmigranten. Genoemde leden vinden dit actueler dan ooit. Is de Minister voornemens een dergelijke bijeenkomst te initiëren?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de Kamerbrief van 15 mei 2020 over betaalbaar wonen voor starters met een middeninkomen dat het kabinet voor de zomer met voorstellen komt voor de differentiatie van de overdrachtsbelasting (in lijn met de motie Dik-Faber/Ronnes) en de marktverkenning (in lijn met de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders). Zij moedigen het kabinet, gezien de onzekere positie van starters die een woning zoeken, met klem aan om op korte termijn met voorstellen te

komen en spreken de verwachting uit hier voor het zomerreces over te worden geïnformeerd.