

## 6

### Modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage ( 34652 ).**

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurdersbijdrage, Kamerstuk 34652.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in vak K van harte welkom.

Ik geef de heer Koerhuis als eerste spreker namens de VVD het woord.



**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Iedereen wil een goed en betrouwbaar huis. Als je huurt, wil je dat je verhuurder zich netjes aan de regels houdt en als je verhuurt, wil je dat je huurder zich aan de regels houdt. In bijna alle gevallen gaat het ook gewoon goed. Beide partijen gaan goed met elkaar om. Huurders onderhouden het huis met dagelijkse klusjes en verhuurders zorgen ervoor dat het pand in een goede bewoonbare staat is. In de gevallen waarin het niet goed gaat, ga je naar de Huurcommissie of naar de rechter. Daarmee komen we gelijk bij deze wetswijziging. In tegenstelling tot andere sectoren bestaat er in deze sector geen goed geschillenmechanisme. Huurders kunnen daardoor met hun klachten blijven zitten, omdat de gang naar de rechter te duur is. Dat lijkt mij niet de bedoeling, maar het lijkt mij ook niet de bedoeling om voor elke kleinigheid naar de Huurcommissie te stappen. Je gaat natuurlijk eerst met je huurder of je verhuurder in gesprek om te kijken of je er samen uit kan komen. Als dat niet lukt, kan je bij de Huurcommissie terecht voor bemiddeling.

De wetswijziging heeft een aantal doelen. Eén: de Huurcommissie een betere geschillencommissie maken. Twee: een drempelbedrag invoeren voor huurverhogingen voordat je naar de Huurcommissie kan stappen. Drie: de kosten van de belastingbetaler naar de sector verschuiven. Vier: de taken van de Huurcommissie uitbreiden. In die volgorde wil ik het voorstel graag beoordelen.

Ten eerste het verbeteren van de Huurcommissie. Het lijkt mij wenselijk dat de commissie een afspiegeling is van de taken die ze moet vervullen en dat die mensen er dus zowel voor huurders als voor verhuurders zitten. Hoe gaat de minister zorgen dat er goede leden in de commissies zitten met de juiste kennis en een goed verstand van zaken? Bovendien is het huidige systeem voor veel buitenstaanders

niet transparant. Het lijkt wel een gesloten systeem. Wat vindt de minister daarvan?

Daarnaast krijgt de Huurcommissie ook bemiddelingsbevoegdheid. Dit moet ervoor zorgen dat klachten laagdrempelig opgelost kunnen worden, zonder gelijk een hele procedure voor een uitspraak op te starten. Dit lijkt mij een goede tussenstap. Daarmee hangt ook het drempelbedrag samen voor huurverhogingen voordat je naar de Huurcommissie kan stappen.

Daarmee komen we gelijk bij mijn tweede punt. De memorie van antwoord geeft een prachtig voorbeeld. Daarin staat: "In 2015 gingen circa 900 verzoeken over huurverlaging en over huurverlaging bij gebreken over een bedrag van minder dan €3 per maand. In de praktijk blijkt dat huurders of verhuurders bij deze geschillen vaak andere, niet-financiële belangen hebben." Dat leidt tot een overbelasting van de Huurcommissie. Daarom is het heel goed dat dit wordt aangepast. Mijn vraag voor de minister is waarom er voor €3 is gekozen. Waarom niet voor €4 of €5? En kan dit bedrag jaarlijks of naar omstandigheden nog worden aangepast?

Ten derde het verschuiven van de kosten van de belastingbetaler naar de sector. De totale kosten van de Huurcommissie blijven naar verwachting gelijk. Er wordt een bijdrage gevraagd van de sector: €2,22 per woning per jaar. Dat betalen ze voor een goed geschillenmechanisme, wat ik alleen maar goed vind. Een betere Huurcommissie zal minder vaak tot een dure rechtsgang leiden, omdat huurders met meer klachten bij de commissie terecht kunnen. Dit leidt naar verwachting tot een structurele lastenverlichting van €440.000, wat ik ook alleen maar goed vind. Daarnaast wordt een transparantere benoemingsprocedure voorgesteld.

Ik wil nog eens benadrukken dat bijna alle verhuurders gewoon eerlijk en goed zijn, maar in het geval van de paar rotte appels moeten er genoeg mogelijkheden zijn om je recht af te dwingen. De VVD staat daarvoor. Daarom ben ik blij met de motie die eind 2016 door de VVD en de PvdA is ingediend om huisjesmelkers harder aan te pakken. Dat is nu in deze wet verwerkt. Als een huurder binnen een jaar voor hetzelfde vergrijp vaker in het ongelijk wordt gesteld, gaan de kosten voor die verhuurder fors omhoog. In plaats van €300 gaat het dan naar een kostendekkend niveau van €1.400. En dat is een goede stap. De VVD blijft kijken hoe we die rotte appels kunnen aanpakken terwijl we al die goedwillende verhuurders zo min mogelijk in de weg zitten.

**De heer Kops (PVV):**

Ik hoor de heer Koerhuis zeggen dat hij huisjesmelkers wil gaan aanpakken. Nou, dat verbaast me toch wel. Dan kan ik echt niet blijven zitten, want in december is in deze Kamer nog een motie in stemming gekomen waarin werd opgeroepen huisjesmelkers aan te pakken. Die was niet van de PVV, maar van de leden Van Eijs en Ronnes. En wat doet de VVD dan? Die stemt daartegen! Dat is mijn eerste vraag: hoe kan dat?

Dan mijn tweede vraag, voorzitter.

**De voorzitter:**

Misschien eerst even de eerste vraag?

De heer **Kops** (PVV):  
Ook goed.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Inderdaad. De titel van die motie was: harder aanpakken huisjesmelkers. Ik weet niet of u de motie heeft gelezen, maar ik heb de motie gelezen. Daarin staat dat eventueel onderzocht moet worden of gemeenten ook op huurprijzen moeten gaan handhaven. Dat doet de Huurcommissie al. Daarom hebben we vandaag ook een debat over de Huurcommissie. En dat is de reden waarom ik hier sta en tegen die motie heb gestemd.

De heer **Kops** (PVV):  
Dus de VVD is wel voor de aanpak van huisjesmelkers. Bedoelt de heer Koerhuis dan zijn fractiegenoot? Want er zit nota bene een huisjesmelker in zijn eigen VVD-fractie, de heer Van Haga. Bedoelt hij die dan daarmee? Gaat hij allereerst de huisjesmelkers in zijn eigen fractie aanpakken?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Dit is een flauw politiek spelletje. Ik ga niet terugspelen en laat het erbij.

De **voorzitter**:  
Dan stel ik voor ...

De heer **Kops** (PVV):  
Ja maar, voorzitter, de heer Koerhuis gebruikte net wel grote woorden. Hij heeft het over rotte appels onder de verhuurders. Als je dat zegt, moet je ook eerlijk zijn en naar jezelf kijken, naar je eigen fractie. Want daar zit er gewoon een.

De **voorzitter**:  
Gaat u verder.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Dank u wel, voorzitter. De VVD blijft inderdaad kijken hoe we die rotte appels kunnen aanpakken terwijl we alle goedwillende verhuurders zo min mogelijk in de weg zitten. Daarom hebben we een amendement met D66 opgesteld en een amendement met D66 en het CDA. Daarmee gaan we die rotte appels nog harder aanpakken en eerder het kostendekkende tarief laten betalen. In plaats van na vier vergrijpen, wordt het na drie vergrijpen; dan ga je het kostendekkende tarief betalen nadat je drie keer de fout in bent gegaan. Daarnaast gaan we regelen dat het langer blijft staan door de termijn te verlengen naar vijf jaar. Dan sta je niet na één jaar weer op nul, maar na vijf jaar. Dit zou juridisch moeilijk kunnen zijn. Zou de minister daarop kunnen reageren? Welke termijn zou wel kunnen?

Omdat de rotte appels eerder het kostendekkende tarief betalen, kan de vaste bijdrage voor alle goedwillende verhuurders naar beneden. Ik hoor graag van de minister met hoeveel en wat die €2,22 per woning per jaar dan wordt.

Ten vierde, de uitbreiding van de taken. Nu kun je met een deel van je klachten alleen nog naar de rechter stappen, maar straks kun je naar de Huurcommissie voor bemiddeling tussen huurder en verhuurder. Dat bespaart ook kosten voor beide partijen. Het maakt het ook makkelijker voor huurders. In plaats van naar de rechter te gaan, kunnen je dan gewoon een brief of mail naar de Huurcommissie sturen.

Het voorliggende wetsvoorstel stelt echter ook voor de taken van de Huurcommissie uit te breiden met de bevoegdheid een uitspraak te kunnen doen "over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten". Dat is te breed en te onduidelijk gedefinieerd. Theoretisch gezien zou een huurder dan voor elke handeling die hem of haar niet aanstaat, naar de Huurcommissie kunnen stappen. Dat zou tot een potentiële overbelasting van de commissie kunnen leiden, waardoor zij minder snel toekomt aan de zaken die er echt toe doen. We hebben vorige week nog een nota van wijziging van de minister gekregen. Dat is al een stap in de goede richting. Ik heb nog een vraag op dit punt: kan de Huurcommissie ook kleine klachten naast zich neerleggen om zo overbelasting te voorkomen?

Ik heb nog een andere zorg, en daarom is het van belang om een punt aan de wet toe te voegen. Een eigen huis is belangrijk voor iedereen, maar er is een groot tekort aan middenhuurwoningen. Daardoor kunnen veel middeninkomens geen betaalbare huurwoning vinden. Zij vallen tussen wal en schip. Daarom ben ik ook zo blij met de inzet van deze regering en van de minister om juist dat aanbod te vergroten.

De heer **Kops** (PVV):  
Echt, wat een vreselijk verhaal is dit. De heer Koerhuis zegt dus: betaalbare huurwoningen. Betaalbare huurwoningen! Het is zijn kabinet, zijn premier, Rutte, geweest die er vanaf 2012 voor heeft gezorgd dat de huren met 15% omhoog zijn gegaan. Dan kunnen huurders dus wel leuk naar de Huurcommissie stappen als ze te veel huur betalen, maar het probleem begint hier. Hier wordt beleid vastgesteld. En dat doet u. Uw partij, die verhoogt de huren. En als de PVV dan met een motie komt om de huren, die dus 15% omhoog zijn gegaan, weer 15% naar beneden te krijgen, wat doet de VVD dan? Die stemt daartegen. Schei dus uit met dat verhaal dat u voor betaalbare huurwoningen bent, want dat bent u niet. U verhoogt de huren en u jaagt de mensen uit hun woning. Dat is de VVD. Vertel het eerlijke verhaal!

De **voorzitter**:  
Dat was geen vraag, meneer Kops.

De heer **Kops** (PVV):  
Dan is mijn vraag, voorzitter: nietwaar, meneer Koerhuis?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Voorzitter, dat is niet echt een vraag. Dit is ook niet echt het debat om die vraag te beantwoorden. Wij hebben volgende week een debat over de staat van de woningmarkt. Ik stel voor om het dan over dit onderwerp te gaan hebben.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, even dit voor de orde. Meneer Kops, als u interrumpeert, moet het echt gaan om een debat of een discussie, in dit geval met de heer Koerhuis. Het moet alleen maar gaan om een statement maken. Daar heeft u namelijk uw eigen spreektijd voor. Bent u nu boos?

**De heer Kops (PVV):**

Teleurgesteld.

**De voorzitter:**

U mag een vraag stellen.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. We hebben het hier namelijk wel degelijk over de huren, die de afgelopen jaren omhoog zijn gegaan. Dat is een van de redenen voor huurders om naar de Huurcommissie te stappen. Het is goed dat burgers dat kunnen, dus dat ze die te hoge huren kunnen aanvechten. Maar dan zeg ik wel tegen de VVD: wees wel eerlijk, want het probleem begint bij u; u zorgt er in de eerste plaats voor dat de huren omhooggaan. En dan is mijn vraag: bent u er niet toe bereid om ervoor te zorgen dat de huren eerst omlaaggaan?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Als er iemand in dit huis het heeft over "bouwen, bouwen, bouwen", dan ben ik dat wel. Het bouwen van koopwoningen, van middenhuurwoningen en van sociale huurwoningen is de beste manier om betaalbare woningen te krijgen. Maar zoals gezegd, is dat een debat voor volgende week. Vandaag hebben we het over de Huurcommissie.

Ik begin met mijn zorg. Een huis is volgens mij voor iedereen belangrijk. Maar er is een groot tekort aan middenhuurwoningen. Daardoor kunnen veel middeninkomens geen betaalbare huurwoning vinden. Zij vallen tussen wal en schip. Daarom ben ik ook zo blij met de inzet van deze regering en de minister om juist dat aanbod te vergroten. Op dit moment kan de Huurcommissie nog tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract een middenhuurwoning naar de sociale huursector trekken. Dat heeft een aantal ongewenste gevolgen. Ten eerste is dat niet rechtvaardig naar de andere potentiële huurders. Stel je voor dat je naar een huis gaat kijken en daar ontzettend graag wilt gaan wonen. Je hebt daar ook het gevraagde bedrag voor over en je kan het prima betalen. Maar het is een middenhuurwoning, dus er zijn ontzettend veel mensen geïnteresseerd. Dus helaas, de woning gaat naar iemand anders. Diegene zet zijn handtekening onder het huurcontract waarin hij tot een huurprijs overeenkomt. Die is bereid om dat bedrag voor die woning te betalen, anders tekent hij het contract niet. En dan kan hij tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract de huurprijs alsnog naar beneden laten schroeven, terwijl al die andere mensen wél bereid waren geweest om het bedrag te betalen, en nu nog op straat staan. Dat is geen consumentenbescherming, dat is mensen met een middeninkomen op straat laten staan. Dat vind ik onrechtvaardig.

Ten tweede geeft het wetsvoorstel onzekerheid aan de potentiële verhuurders. En dat terwijl we een tekort aan

betaalbare huurwoningen hebben en we willen dat die potentiële verhuurders gaan verhuren in die sector. Dat kan je alleen maar stimuleren door die onzekerheid zo veel mogelijk weg te nemen. Door dit aan te passen, wordt het in lijn gebracht met het regeerakkoord, namelijk dat er meer betaalbare middenhuurwoningen moeten komen. Een eigen huis is tenslotte ook belangrijk voor al die mensen met een middeninkomen: leraren, verplegers, politieagenten. Die kunnen nu niet goed terecht in de stad, net zoals stadsgezinnen. Met dit wetsvoorstel blijven die allemaal op straat staan. In de sociale huursector is de toetsing door de Huurcommissie begrijpelijk, gezien de maatschappelijke functie die deze vervult. In de middenhuursector is die minder begrijpelijk. Daar bereiken huurder en verhuurder immers samen een akkoord over de huurprijs, en leggen die vast in een contract. Door het door mij ingediende amendement kunnen middenhuurwoningen niet meer door de Huurcommissie naar de sociale huursector worden getrokken. Daarmee voorkomen we dat de middenhuursector kleiner wordt en maken we het zelfs nog aantrekkelijker om zo'n woning te verhuren.

Voorzitter. Tot slot. In de behandeling van een wet richten we ons vooral op de punten waar we kritiek op hebben. Daar stellen we vragen over en dienen we amendementen over in. Ik benadruk nog eens dat het overgrote deel van huurders en verhuurders goed met elkaar omgaat. Ze zitten in een goede woning en het contact met elkaar loopt gewoon goed. Niet alleen ik ben daar heel blij mee, maar ook al die huurders en verhuurders. De huurcommissie hoort zich alleen te richten op de rotte appels en moet daar ook de bevoegdheden voor krijgen. Daar blijft ook de VVD zich voor inzetten.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Een goed betoog waarin wordt gesteld dat ook agenten en leraren en verpleegsters een betaalbare en goede huurwoning verdienen. Maar in die brij van woorden wordt niet helemaal duidelijk dat u ze eigenlijk gewoon hun rechten wilt ontnemen. Want u zegt: de mensen die in een huurwoning gaan wonen van boven de €710, krijgen geen recht meer om hun recht te halen op een betaalbaar huis; we hebben nu eenmaal afgesproken dat woningen aan bepaalde punten moeten voldoen. U vindt dus dat die mensen — onterecht — meer moeten betalen en geen recht meer hebben om hun recht te halen bij de huurcommissie. Ik snap het echt niet.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nogmaals richting mevrouw Beckerman. Stel je voor dat je bij een huis gaat kijken, dat je er graag wilt wonen maar dat je er staat met tien anderen. Die andere negen hebben ook het gevraagde bedrag ervoor over om daar te gaan wonen en die kunnen het ook prima betalen. Maar het is een middenhuurwoning en die woning gaat naar iemand anders. Wat ik dan niet begrijp, is dat de huurcommissie die middenhuurwoning, die dus een middenhuurwoning is, naar de sociale huursector kan trekken. Ik begrijp niet dat we het hier consumentenbescherming noemen dat we die mensen met een middeninkomen op straat laten staan. Dat vind ik onrechtvaardig.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké, wacht even: uw kabinet heeft eerst gezorgd voor een tekort aan middenhuurwoningen. Daardoor staan nu tien mensen bij dezelfde woning te kijken. Vervolgens zegt u dat die mensen veel te veel mogen betalen voor een woning die dat niet waard is en dat die mensen ook hun recht niet kunnen halen. Dat vindt u dan rechtvaardig beleid? Uit onderzoek van ThePostOnline, dat men heeft gedaan tussen januari 2010 en februari 2016 — geen klein onderzoek — blijkt dat maar liefst de helft van alle huurcontracten, de helft, voor vrijesectorwoningen eigenlijk veel te hoog is. Volgens de regels zouden ze eigenlijk onder de sociale huurwoningen moeten vallen. U had het net over rotte appels aanpakken. Zorgt u er juist niet voor dat die rotte appels buiten schot blijven, doordat mensen hun recht niet meer kunnen halen en de helft van de huurders te veel gaan betalen? Daar heeft helemaal niemand iets aan. Bent u dat niet met mij eens?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als iemand een prioriteit wil maken van middenhuurwoningen, zijn wij dat. In mijn "bouwen-bouwen-bouwen" is het tweede toch echt middenhuurwoningen. Het regeerakkoord geeft prioriteit aan middenhuurwoningen. Ik begrijp dus niet dat u kunt zeggen dat wij geen prioriteit geven aan middenhuurwoningen. Ook nu stel ik weer voor om middenhuurwoningen middenhuurwoningen te laten, voor die leraren, verplegers en politieagenten, voor die stadsgezinnen, zodat ze in de stad kunnen wonen, bijvoorbeeld in Amsterdam.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het amendement kwam laat. Ik heb het twee keer gelezen: staat er echt wat er staat? Er staat geen titel boven, maar als ik die moest geven, zou ik het amendement "hup huisjesmelkers" noemen. De heer Koerhuis, de VVD, doet hier een voorstel voor huizen, woningen, huurwoningen die gewoon onder de sociale huisvesting vallen. Daar hebben we regels voor. Daar mogen geen woekerhuren voor gevraagd worden. Hij stelt voor om mensen hun rechten te ontnemen. Vervolgens zegt hij: verhuurders, u staat in uw recht, u mag veel te veel vragen; €1.000, €1.200, €1.500 in Amsterdam, of misschien wel €2.000 voor dit soort woningen; we steunen u en we gaan de wet voor u aanpassen. Dat is toch belachelijk? Hoe haalt de VVD dat in haar hoofd?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat ik belachelijk vind, is dat het lijkt alsof de heer Nijboer de wet niet heeft gelezen. Als hij de wet leest, weet hij dat een middenhuurwoning een woning is met een huur van meer dan €711. Wat de heer Nijboer nu voorstelt, is om die middenhuurwoning terug te trekken naar de sociale huursector en niet meer te geven aan leraren, verplegers en politieagenten, aan stadsgezinnen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is precies andersom. We hebben in de wet gedefinieerd wanneer het een sociale huurwoning is en u wilt de wet openbreken. U heeft een heel verhaal over de markt en dat het zo oneerlijk is als mensen tegen elkaar opbieden waardoor ze niet in die huurwoning terechtkomen, maar het

moet geen markt zijn. Als we het helemaal laten aan beleggers en de markt waarbij men in de steden en in de landelijke gebieden tegen elkaar opbiedt, dan krijgt niemand meer een fatsoenlijk dak boven het hoofd. Het is een drogreden dat er dan een woning verloren gaat, zoals de heer Koerhuis zegt. Die woningen zijn wel bezet. Alleen, er worden torenhoge huren voor gevraagd en dat wil de heer Koerhuis verder stimuleren en aanjagen terwijl het nu al een groot probleem is. Ik vind het onbegrijpelijk.

De **voorzitter**:

U mag kort reageren, als u wilt, meneer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dank u wel, mevrouw de voorzitter. Nogmaals, als er iemand in deze Kamer zegt "bouwen, bouwen, bouwen" dan ben ik dat wel. Dat eerste bouwen betreft toch echt sociale huurwoningen en dat tweede bouwen middenhuurwoningen. Ik sta voor allebei, maar ik sta er niet voor dat middenhuurwoningen door dit wetsvoorstel de sociale huursector worden ingetrokken. Zoals ik al zei, mogen politieagenten, verplegers, leraren en stadsgezinnen niet op straat komen te staan.

De heer **Ronnes** (CDA):

Laat ik beginnen te zeggen dat ik blij ben dat de heer Koerhuis nog eens zo nadrukkelijk zegt dat de VVD ook wil dat het middensegment groeit. Het CDA wil dat ook. Er moet een bouwversnelling komen. Het is niet voor niets dat we als CDA tijdens het AO de vorige week met een voorstel zijn gekomen om de vergunningverlening te versnellen, wat de VVD heeft gesteund, waar ik erg blij mee ben. Maar het vergroten van het middensegment is meer dan in een grafiekje aantallen woningen erbij pompen. Het moet ook enigszins een verhouding hebben in kwaliteit en het moet ook passen. We kunnen wel meer woningen voor gezinnen creëren in de stad waar het druk is, maar die gezinnen moeten wel enigszins redelijk in die woningen kunnen wonen. Er moet ook een afstemming zijn tussen prijs en kwaliteit van die woningen. Is de heer Koerhuis het met mij eens dat het vangnet in de eerste zes maanden, zoals door de minister voorgesteld, de enige manier is om een zekere waarborging in te bouwen dat de kwaliteit die we voor het middensegment beogen er nog toe doet en ook passend is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Volgens de wet is een middenhuurwoning een woning met een huurprijs van meer dan €711. In mijn amendement stel ik voor om die huurwoning een middenhuurwoning te laten zijn. De heer Ronnes horende, merk ik toch enig enthousiasme voor het prioriteit geven aan middenhuurwoningen. Voor de rest weet ik eigenlijk niet zo goed wat ik met zijn interruptie moet.

De heer **Ronnes** (CDA):

U zorgt met uw amendement ervoor dat een stukje controle weggehaald wordt, in de zin dat er gekeken wordt naar de verhouding tussen de kwaliteit van de woning die doorstroomt naar het middensegment en de prijs die iemand daarvoor betaalt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Met mijn amendement blijft die huurwoning een middenhuurwoning, juist voor die stadsgezinnen zodat ze ook in de stad kunnen wonen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, u bent net geweest. Heeft u nog een vraag, tot slot?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb nog een vraag. Ik vind het toch wel een beetje treurig voor de heer Koerhuis. Hij wordt hier aangevallen door zijn eigen coalitie en door de oppositie. Dus misschien kan ik de heer Koerhuis helpen. Hij heeft er moeite mee dat leraren, verpleegsters en politieagenten geen betaalbaar en goed huis kunnen vinden. Dat is volgens mij de gehele Kamer een doorn in het oog. Nou is er een andere oplossing. U wilt ze rechteloos maken en wilt ze overleveren aan de grillen van huisjesmelkers. Maar er is ook een andere oplossing, meneer Koerhuis. Ik wil u toch helpen want u ligt nu zo onder vuur. Zou het niet slim zijn, aangezien een op de drie mensen met een middeninkomen helemaal geen huurprijs kan betalen die u voorstelt, om ervoor te zorgen dat die mensen gewoon niet aan de grillen van de markt worden overgeleverd maar weer terecht kunnen in de sociale huur? Dat is goed voor die mensen en dat is goed voor de wijken. Dus daarmee probeer ik u toch een beetje te helpen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Ik snap dat u een beetje een gat probeert te slaan tussen de heer Ronnes en mij maar we zijn het beiden eens over de prioriteit voor de middenhuurwoningen en om die te creëren. Nogmaals, we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Dat tweede bouwen betreft middenhuurwoningen. Om die te creëren, moeten we niet, zoals het wetsvoorstel nu beoogt, die middenhuurwoningen de sociale huursector in gaan trekken.

De **voorzitter**:

Tot slot.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik blijf toch maar proberen om u te helpen. Kijk dat "bouwen, bouwen, bouwen" kunt u tig keer zeggen, maar "bouwen, bouwen, bouwen" loopt op dit moment heel slecht. Gisteren heb ik hier nog een debat aangevraagd, omdat de helft van de geplande sociale huurwoningen op dit moment helemaal niet gebouwd wordt. Helaas heb ik daarvoor geen steun van u gekregen. Al die plannen lopen vast. Gelukkig roept u heel vaak "bouwen, bouwen, bouwen", dus stel daar dan ook een landelijke regie voor in, zorg dat dat ook een prioriteit wordt. U kunt een lippendienst bewijzen aan al die leraren en politieagenten of u kunt iets voor ze doen. Bent u dat met me eens?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Sinds ik hier in de Kamer zit, heb ik het over "bouwen, bouwen, bouwen". Dat moet u niet zomaar wegzetten als een lippendienst. Het eerste wat ik hier heb gedaan, is samen met u een rondetafelgesprek over de bouwopgave

organiseren. Ik ben heel erg blij met het regeerakkoord zelf. Dat begint onder "wonen" met bouwen. We hebben de aangenomen motie-Ronnes/Koerhuis, waarin wordt gevraagd om voor 1 april concreet, hard, de plancapaciteit te hebben voor de bouwopgave die voor ons ligt, voor de miljoen huizen die gebouwd moeten worden. De heer Ronnes en ik willen daar aantallen en locaties zien. Ik stel voor dat we dat afwachten.

Dan nog een reactie op uw verzoek van gisteren om een debat, omdat de sociale woningbouw stukt. Ja, die stukt inderdaad op te dure grond. Dat heb ik gisteren ook gezegd. Ik vind het heel goed dat het daar stukt, want ik ben voor zo veel mogelijk sociale woningbouw. Dat kan alleen als je dat betaalbaar doet, en dus op betaalbare grond, en niet, zoals u gisteren voorstelde, op dure grond.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Volgens mij was u klaar met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dank u wel.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik kwam binnen tijdens een discussie over het amendement op stuk nr. 17, maar ik heb nog een vraag over het amendement op stuk nr. 14. Dat gaat over de zes maanden. De heer Koerhuis stelt voor om het verschil tussen de vrije sector en de sociale huursector juist nog groter te maken. Een van de redenen die hij daarvoor aanvoert, is dat het dan mogelijk is dat huurders die het meest hebben geboden, de woning toegewezen krijgen en dat die dan later kunnen proberen om minder huur te krijgen. Ik vraag me eigenlijk af: in wat voor huurderswalhalla leeft de heer Koerhuis eigenlijk als hij denkt dat huurders tegenwoordig in de gelegenheid zijn, in krappe woningmarkten, om op die manier een soort van open gesprek aan te gaan? Het is juist heel vaak zo dat die huurder het nakijken heeft en dat de verhuurder vanwege de krappe woningmarkt kan vragen wat hij maar wil.

De **voorzitter**:

Het is het amendement op stuk nr. 17.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee, het is het amendement op stuk nr. 14.

De **voorzitter**:

Dat is vervangen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Oké. Excuses.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wil het verhaal nog wel een keer toelichten, want mevrouw Voortman was er niet bij toen ik dat deed. Op dit moment kan de Huurcommissie tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract een middenhuurwoning nog

naar de sociale huursector trekken. Zoals ik eerder zei, heeft dat een aantal ongewenste gevolgen. Ten eerste is het niet rechtvaardig naar de andere potentiële huurders toe.

**De voorzitter:**

Niet uw inbreng opnieuw doen!

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Het gaat me inderdaad om dat argument, dat het niet rechtvaardig zou zijn. Alsof huurders nu in een soort van onderhandeling met de verhuurder kunnen bepalen wat de huurprijs is! Dat is juist niet zo.

**De voorzitter:**

Meneer Koerhuis, het is goed.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter. Misschien moeten we het maar gewoon laten. Ik zal in mijn bijdrage aangeven wat ik bedoel. Als de heer Koerhuis daar anders over denkt ...

**De voorzitter:**

Ja, dat is prima.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het is geen onwil, ik had het best nog een keer willen uitlegen.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Dat is beter, denk ik.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik begrijp dat we in het belang van de tijd uw vraag laten gaan.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Het kwam wel heel huiselijk over dat u even met mij ging overleggen over wat u ging doen. Maar ik begrijp u. Dank u wel.

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

□

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. De Huurcommissie is zeer belangrijk voor een huurder die zijn recht wil halen. De nieuwe wet heeft enkele goede aanpassingen, maar graag zien wij nog een aantal verbeteringen. Stel, bij twee huurders wordt allebei een grote huurverhoging aangekondigd. De ene huurder kan naar de Huurcommissie stappen en de woningcorporatie corrigeren. De andere huurder kan dat niet en moet zelf een oplossing vinden. Op dit moment

hebben huurders in de vrije sector alleen in de eerste zes maanden de kans om hun eerste huurprijs aan te vechten. Een sociale huurder kan altijd naar de Huurcommissie stappen bij huurverhoging of als er een ander conflict is met de verhuurder. Het laatste is natuurlijk goed. Het onderscheid tussen huurders is niet goed. Het is toch gewoon oneerlijk dat huurders in de sociale sector hun huurprijs wel kunnen laten toetsen, maar huurders in de vrije sector alleen in de eerste zes maanden van hun huurcontract? Deze rechtsongelijkheid moet wat ons betreft worden opgeheven. De SP wil voor alle huurders dezelfde bescherming, of ze nou wonen in een sociale huurwoning of in een vrije sectorwoning. Dus aan de minister de vraag: waarom dit onderscheid? Samen met mevrouw Voortman en de heer Nijboer heb ik een amendement ingediend om te zorgen dat huurders gelijke rechten hebben. Graag een reactie van de minister op ons amendement

Door de invoering van meer tijdelijke huurcontracten heeft het vorige kabinet de rechten van huurders ingeperkt. Met het voorliggende wetsvoorstel wil de minister de Huurcommissie moderniseren. Horen daar niet gelijke rechten voor alle huurders bij? Bent u bereid om huurders van tijdelijke contracten gelijke toegang tot de Huurcommissie te geven?

Voorzitter. De SP komt veel gevallen van achterstallig onderhoud en schimmel tegen. Mensen worden soms letterlijk ziek van hun eigen huis. Ik wil graag dat als die mensen naar de Huurcommissie stappen, de uitspraak ook een gevolg heeft. De huurcommissie kan nu bijvoorbeeld vaststellen dat er onderhoudsgebreken zijn, maar kan de gebreken niet verhelpen. Dus als je in een schimmelwoning zit en je kinderen worden ziek van hun eigen huis, dan krijg je wellicht wel een huurverlaging, maar je zit nog steeds in dat ziekmakende huis. Wil de minister zich ervoor inspannen dat een uitspraak van de Huurcommissie altijd consequenties moet hebben?

Wij vinden dat als je nu een uitspraak krijgt, dat de verhuurder niet stimuleert om de woning daadwerkelijk te verbeteren. De huurder heeft dan dus wel een huurverlaging, maar de woning blijft ongezond of onveilig. Dat moet worden opgelost.

Hetzelfde geldt ook voor te hoge huren. Wanneer de Huurcommissie vaststelt dat de gevraagde huur te hoog is, kan zij geen boete opleggen. Is dat wel mogelijk via de Autoriteit Consument & Markt? Is de minister eindelijk bereid huisjesmelkers zwaarder te beboeten? Huisjesmelkers moet je wat de SP betreft echt raken in hun portemonnee. De rotte appels, waar de heer Koerhuis het al over had, die keer op keer in de fout gaan en huurders letterlijk uitknijpen. Als je die niet raakt in hun portemonnee, dan heeft de huurder er nog steeds wat aan om gewoon woonfraude te plegen. Wij willen graag dat daar een flinke schep bovenop gaat. Boetes kunnen ervoor zorgen dat het veel minder aantrekkelijk wordt voor huisjesmelkers om te hoge huren te vragen en huurders uit te buiten.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik hoorde uw geluid goed, dat u de rotte appels wilt aanpakken. Dat lijkt me een goed plan. Zou mevrouw Beckerman daarom ook overwegen om ons amendement te steunen, dat probeert inderdaad die mensen die steeds maar weer de fout in gaan harder aan te pakken door de leges sneller te verhogen en over een langere periode te monitoren?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, absoluut. Ik ben daar een zeer groot voorstander van. Zelf vind ik dat nog niet ver genoeg gaan, want dan gaat het echt alleen om het verhogen van de leges die, zoals de heer Koerhuis zei, kostendekkend zijn voor de proceskosten. Maar mensen kunnen nog steeds heel veel winst maken door echt veel te hoge huren te vragen. Dus ik steun uw amendement. Maar mag ik u dan meteen een wedervraag stellen? Stemt u dan ook ...

**De voorzitter:**

Nee, straks komt mevrouw Van Eijs aan bod.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is jammer, want wij hebben natuurlijk dat amendement ingediend om ervoor te zorgen dat ook mensen in de vrije sector hun recht kunnen halen. Dat is heel belangrijk, want zoals ik net al aangaf, de helft van die huren in de vrije sector is eigenlijk te hoog, volgens onderzoek van The-PostOnline. Dus ik steun uw amendement en ik zou graag ook willen dat u mijn amendement steunt.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel. Om je recht te kunnen halen, moeten er wat de SP betreft zo min mogelijk drempels zijn. De SP maakt zich dan toch wel zorgen om de extra drempels die nu via de wet worden opgeworpen. Huurders en verhuurders zijn geen gelijke grootheden. Dat erkent de regering zelf door een verschillend tarief voor leges te rekenen. Waarom wordt dan het recht voor huurders ingeperkt door het letterlijk opwerpen van een drempel? Het voorstel van de regering is om niet langer zogenaamd kleine geschillen in behandeling te nemen. Maar wie bepaalt wat klein is? Het kabinet legt de grens nu op €3 per maand. Dat lijkt misschien verwaarloosbaar, maar €1 verschil kan het verschil zijn tussen wel of geen huurtoeslag. €1 verschil kan ook het verschil zijn tussen wel of geen sociale huur. Ik zie de VVD moeilijk kijken, maar voor sommige mensen is ook €36 op jaarbasis een groot bedrag. Bovendien kost het tijd en energie om uit te zoeken of een geschil echt maar om €3 meer of minder gaat. Dan werkt een drempelbedrag alleen maar bureaucratie in de hand. Ik vraag de minister om om principiële redenen en om praktische redenen af te zien van de drempelbedragen.

Voorzitter. Huurders en verhuurders verdienen een onafhankelijk oordeel. Onafhankelijkheid moet volgens de SP te allen tijde vooropstaan. Maar juist aan deze onafhankelijkheid van de Huurcommissie lijkt te worden getornd. Het kabinet wil namelijk dat verhuurders een vaste bijdrage gaan betalen voor de Huurcommissie. De minister kent toch de uitdrukking "wie betaalt, bepaalt"? Ik vraag mij af of het wel zuiver is om de financiering van de Huurcommissie afhankelijk te maken van het geld van de verhuurders. Het kabinet geeft als reden dat door de overheid zelf niet goed is begroot voor de Huurcommissie. Dat is vreemd, want de regering heeft willens en wetens de financiering van de Huurcommissie de afgelopen jaren teruggeschoefd. Het kan toch niet zo zijn dat, omdat de regering te weinig geld

heeft uitgetrokken voor de Huurcommissie, dan een rechtstreekse partij dat maar moet ophoesten? Het kan toch ook niet zo zijn dat de overheid zelf de regels voor huren ingewikkelder maakt, waardoor er meer geschillen komen, om vervolgens de kosten af te wentelen op de sector? Hoe onafhankelijk is dat nog te noemen?

Wat ons betreft gaat het over onafhankelijke en laagdrempelige geschillenbeslechting. Daarom willen we het liefste dat die door de overheid wordt bekostigd ... Ik zie dat de heer Koerhuis naar de interruptiemicrofoon loopt.

**De voorzitter:**

Maak uw zin maar af.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

O, dan maak ik mijn zin af. We willen het liefste dat de geschillenbeslechting door de overheid wordt bekostigd, aangevuld met leges van huurders en verhuurders. Gaat de minister dat regelen?

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ik ben toch maar even naar de interruptiemicrofoon gelopen, want mevrouw Beckerman gaat er te snel aan voorbij. Een regering heeft geen geld. Een regering krijgt het geld van de hardwerkende Nederlander. U zegt dat het geld niet afgewenteld moet worden op de sector. Op wie moet het dan worden afgewenteld? Moet het dan, zoals de Socialistische Partij altijd voorstelt, worden afgewenteld op de hardwerkende Nederlander?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

We zouden het ook anders kunnen doen. Heel veel van de geschillen bij de Huurcommissie komen door het beleid van uw partij. Ik geef een voorbeeld daarvan. Dan gaat het over de korte huurcontracten. Steeds meer mensen hebben geen zekerheid van werk en geen zekerheid van wonen. Bij die korte huurcontracten ontstaan vaak geschillen en dan moeten mensen naar de Huurcommissie. De voorgaande kabinetten die u steunde, hebben die contracten ingevoerd. U maakt dus eerst huurders vogelvrij. Wij vinden het belangrijk dat de huurders die door u vogelvrij zijn verklaard, ook hun recht kunnen halen. Ja, als de overheid verantwoordelijk is voor dat beleid en er verantwoordelijk voor is dat verhuurders vrij spel hebben, vind ik dat de overheid ook een taak heeft om mensen hun recht te geven.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Het is spijtig dat de Socialistische Partij niet ingaat op de vraag waarom zij voor de zoveelste keer de kosten afwentelt op de hardwerkende Nederlander.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er wordt altijd een verslag gemaakt. Misschien is het goed als u dat nog even naleest. Mijn antwoord is: als u niet wil dat die kosten gemaakt worden ... Misschien is het goed om even te luisteren, meneer Koerhuis. Als u niet wil dat die kosten gemaakt worden, is het misschien beter om huurders sowieso beter te beschermen. Ik heb u net al een aantal voorbeelden gegeven. U wil er nu zelf voor zorgen

dat mensen in de vrije sector, in de "middenhuur", zoals u dat noemt — dat is in de helft van de gevallen helemaal geen middenhuur — hun recht niet meer kunnen halen. Dat scheelt inderdaad geld, maar dat betekent dat u wil dat die huurders vaak honderden euro's te veel per maand gaan betalen voor hun huis. Ook dat vinden de hardwerkende politieagent en de hardwerkende leraar niet zo leuk. U weet dat uit onderzoek blijkt dat een op de drie van die mensen die huur helemaal niet kan betalen.

**De voorzitter:**  
Gaat u verder.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ben bijna klaar. Het is goed dat de Raad van Advies een grotere rol krijgt. Kan de minister garanderen dat de vertegenwoordigers van verhuurders geen meerderheidsbelang kunnen krijgen in de Raad van Advies?

Daar wil ik het bij laten. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan de heer Kops namens de PVV.



**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Een wetswijziging die toeziet op modernisering van de Huurcommissie. Het takenpakket van de commissie wordt uitgebreid en de verhuurders gaan ook aan de financiering van de commissie meebetalen. Dit wetsvoorstel is niet nieuw. Het komt oorspronkelijk van VVD-minister Blok uit het kabinet-Rutte II, maar toen de onderhandelingen voor Rutte III bezig waren, wilde de VVD-fractie dit wetsvoorstel koste wat kost controversieel verklaard hebben. Nou, we behandelen het uiteindelijk alsnog. Kan deze D66-minister dan nog even toelichten, en het liefst zonder de oude bestaande argumenten in de memorie van toelichting, waarom zij dit wetsvoorstel een goed idee vindt?

Met deze wetswijziging worden aan de onderwerpen, die aan de Huurcommissie kunnen worden voorgelegd, toegevoegd: "geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door de verhuurders geleverde producten en verrichte diensten". In de memorie van toelichting staat als voorbeeld aangegeven: gedragingen van de verhuurder of klachten over de overdracht van de woning. Wat klachten betreft over verrichte diensten, moet ikzelf bijvoorbeeld denken aan achterstallig onderhoud of gebrekkig uitgevoerd onderhoud, maar dat zijn zaken die nu ook al aan de Huurcommissie worden voorgelegd, met als mogelijk gevolg een tijdelijke huurverlaging. Met andere woorden: hoe groot is nu in de praktijk het probleem dat dit onderdeel van de wet probeert op te lossen? In de nota naar aanleiding van het verslag staat geschreven dat het de verwachting is dat per jaar zo'n 250 huurders naar de Huurcommissie zullen stappen. Mijn vraag is waarop dit aantal is gebaseerd. De koepel van woningcorporaties Aedes heeft immers aangegeven dat zij een veelvoud van geschillen verwacht. Graag een reactie.

Op dit moment doet de Huurcommissie alleen uitspraken die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de huurprijs, de servicekosten en het voorschotbedrag op nutsvoorzieningen. Ze kan bijvoorbeeld beslissen tot huurverlaging omdat het aantal punten niet overeenkomt met het woningwaarderingstelsel, of zij kan beslissen tot een tijdelijke huurverlaging omdat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dus gedragingen van een verhuurder moeten in de toekomst ook aan de commissie kunnen worden voorgelegd. Nu is mijn vraag of de minister kan toelichten welke gedragingen zij daar dan mee bedoelt. Vallen daar ook bedreiging en intimidatie? En als dat zo is, wat gaat de Huurcommissie dan beslissen? Ook huurverlaging? Dus huurverlaging, omdat we te maken hebben met een intimiderende verhuurder? Dat is raar, voorzitter. Kan de minister daarop reageren?

Eergisteren nog werd bekend dat meer dan 200 huurders in het Haarlemse stadsdeel Schalkwijk te kampen hebben met schimmel, tocht, condens, scheuren in de muren, noem het allemaal maar op; kortom achterstallig onderhoud. Het is treurig dat de woningbouwvereniging haar belofte — een grote renovatie — niet nakomt en haar huurders letterlijk in de kou laat zitten. De PVV heeft hierover overigens al Kamervragen gesteld. In dit geval zou een huurverlaging natuurlijk terecht zijn. Natuurlijk, maar laten we eerlijk zijn: dat lost de feitelijke ellende natuurlijk niet op. Kan de minister hierop reageren? Want in hoeveel van de gevallen waarin de huur tijdelijk wordt verlaagd, wordt door de verhuurder vervolgens ook het daadwerkelijke probleem opgelost? Gaat hij daadwerkelijk onderhoud plegen? En in hoeveel van de gevallen gebeurt dat niet? Wat de Huurcommissie namelijk niet kan, is gebreken verhelpen.

Voorzitter, dan de financiën. Momenteel wordt de Huurcommissie gefinancierd voor zo'n 95% door het Rijk, en de overige 5% komt voort uit leges. Nu wordt er voorgesteld een fiftyfifty-verhouding te introduceren, waarbij het Rijk en de verhuurders ieder de helft gaan betalen. De verhuurders gaan een zogeheten verhuurderbijdrage betalen en dan geldt er een heffingsvrije voet van 50 woningen. Dat woord, voorzitter, "verhuurderbijdrage", waar doet ons dat aan denken? Ja, natuurlijk, de verhuurderheffing, jaarlijks 1,5 miljard. De verhuurdersheffing is in de praktijk overigens eerder een huurdersheffing want de kosten worden niet zelden gewoon doorberekend in de huurprijzen. Kan de minister daarom garanderen dat de verhuurdersbijdrage ten gunste van de huurcommissie niet, op geen enkele wijze wordt doorberekend aan de huurders? Gaat zij daarover afspraken maken? Graag een reactie.

Dan het gedifferentieerde legestartief. Huurders gaan €25 betalen en verhuurders €300. Dat laatste tarief van €300 kan verder oplopen als de betreffende verhuurder meer dan twee keer in hetzelfde kalenderjaar door de huurcommissie in het ongelijk is gesteld. In de memorie van toelichting wordt dan gesproken over zogenaamde veelgebruikers, beter gezegd: veelplegers. Laten we er geen doekjes om binden, we hebben het hier dan over de hardleerse verhuurders die gewoon bewust stelselmatig de regels aan hun laars lappen. De recidivistverhuurders zou ik willen zeggen.

De vraag is dan nu of het oplopende legestartief een preventieve werking heeft. Gaat het de verhuurders afschrikken en hen dwingen de regels na te leven? Dat zou natuurlijk mooi zijn. Maar als het antwoord op die vragen nee is, is de huurcommissie dan niet in zekere zin financieel gebaat



bij een olopend tarief, gebaat bij veelplegers, gebaat bij een groot aantal te behandelen geschillen, omdat dat haar nu eenmaal meer én hogere leges oplevert? Laten we eerlijk zijn: dat is allesbehalve in het belang van de huurders. Daarbij komt nog dat als een verhuurder in een en hetzelfde kalenderjaar voor de vierde keer door de huurcommissie in het ongelijk is gesteld, hij een bedrag van €1.400 moet betalen. Wordt het voor deze verhuurder dan niet financieel aantrekkelijker om helemaal niet mee te werken aan deze vorm van geschillenbeslechting, om niet te verschijnen op de door de huurcommissie georganiseerde zitting en gewoon af te wachten en maar te zien wanneer hij voor de rechter moet verschijnen? Is dat voor een bedrag van €1.400 dan niet de moeite waard? Graag een reactie.

Tot slot wil ik toch nog even terugkomen op het takenpakket van de huurcommissie. Wat als er te veel huurders in één huis zitten en de verhuurder daar helemaal geen vergunning voor heeft? Wat als die verhuurder probeert om dat te legaliseren door de contracten met de huurders voortijdig op te zeggen? Kunnen deze huurders dan óók bij de huurcommissie terecht?

Voor degenen die het nog niet door hebben — ik had het er al even over in het interruptiedebatje met de heer Koerhuis — dit betreft natuurlijk de huisjesmelkers van de VVD. Jawel, ik kijk even naar de heer Koerhuis, daar heb ik het over. Het gaat er bij mij echt niet in dat de VVD in haar termijn voor de bühne een betoog houdt, zogenaamd in het belang van de huurders, en er ondertussen een verhuurder in de eigen fractie zit die de regels gigantisch aan de laars lapt. Ik had het daar in een interruptie al over, maar toen zei u tegen mij, voorzitter: u hebt uw eigen termijn dadelijk om dat naar voren te brengen. Dan zal ik dat nu ook even doen.

De heer Koerhuis had het ook over betaalbare woningen en lagere huren. Maar hoe lang zit de VVD in dit land al aan het roer? De VVD is verantwoordelijk voor de almaar stijgende huren. Die zijn de afgelopen jaren 15% omhoog gegaan. Als ik de heer Koerhuis daar dan op wijs, is dat natuurlijk heel pijnlijk voor hem — dat begrijp ik wel — en dan ontloopt hij zijn verantwoordelijkheid en zegt hij doodleuk: nee, dit debat gaat daar niet over. Wat een flauwekul! En om het nog gênanter te maken: de heer Koerhuis loopt ook letterlijk uit het debat weg en als hij het allemaal niet meer aankan, roept hij de hulp van de voorzitter in. Het is te gênant voor woorden, maar het is wel tekenend, tekenend voor de VVD, want alles wat de heer Koerhuis in zijn betoog heeft gezegd, is puur voor de bühne. Het is hypocrisie, want zoals bekend: VVD'ers zijn er niet voor de huurders, VVD'ers zijn er alleen maar voor VVD'ers.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Misschien even een punt van mijn kant. De heer Koerhuis vroeg mij alleen of hij verder moest gaan met zijn inbreng, of dat het beter was om dat op een ander moment te doen. Dan heb ik dat ook weer rechtgezet, hoop ik. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

□

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Voorzitter. Deze wet heeft een tijdje op de plank gelegen omdat wij hem controversieel hadden verklaard. Maar ik ben blij dat we deze nu alsnog met de nieuwe minister behandelen. De huurcommissie is een belangrijk instituut. Huurders kunnen op een laagdrempelige en goedkope manier hun gelijk halen. Mijn fractie onderschrijft het principe van "de vervuiler betaalt". Daarom is het goed dat in het wetsvoorstel de sector zelf de huurcommissie gaat financieren. Vanwege de relatief lage kosten per verhuurde woning valt dit ook goed te dragen. Hoewel wij achter het leidende principe van dit voorstel staan, zijn er nog wel een aantal verbeterpunten.

In de eerste plaats vinden wij dat het principe niet ver genoeg is doorgevoerd. Voor de financiering van de huurcommissie is namelijk gekozen voor een mix van vaste bijdrages voor elke verhuurder en leges die betaald moeten worden per aangedragen zaak. Het verbaasde mijn fractie dat de leges lager zijn dan kostendekkend. Dat begrijpen we als een verhuurder voor de eerste keer in het ongelijk wordt gesteld, maar dat pas vanaf de vierde maal een verhuurder het kostendekkende tarief gaat betalen, vinden wij een gemiste kans. Het voelt namelijk onrechtvaardig, het is onvoldoende afschrikwekkend en het jaagt alle andere verhuurders op kosten. Zij betalen immers via de vaste voet het verschil. Een verhuurder die zo vaak de fout ingaat, kiest er bewust voor om een risico te nemen. Door de wet te overtreden wordt de winst verhoogd en daar mogen huurders en andere verhuurders niet de dupe van worden. Daarom vinden wij dat een verhuurder die meerdere keren in de fout gaat, het best financieel mag voelen.

Wij hebben daarom een amendement ingediend dat de tarieven verhoogt. In ons voorstel gaan de leges bij het derde geval waarin de verhuurder in de fout gaat, al naar €1.400. Eén keer in de fout gaan kan gebeuren. Een tweede keer kan voorkomen, bijvoorbeeld als de huur niet snel genoeg wordt verlaagd. Maar een derde keer? Zelfs een ezel stoot zich geen drie keer aan dezelfde steen. Het liefst zouden wij de leges daarna nog verder laten oplopen. Helaas kan dat niet door middel van de huurcommissie, zo hebben wij begrepen, omdat de huurcommissie niet is toegerust voor zogenaamde punitatieve sancties. Dat wil zeggen: de huurcommissie mag geen straf opleggen, omdat we daar in een rechtsstaat zware eisen aan stellen. Wij hebben daarom gezocht naar een andere manier om foute verhuurders toch te raken. Bij de begroting hebben wij samen met het CDA een motie ingediend, die bijna door de hele Kamer is gesteund, om gemeenten de mogelijkheid te geven financiële sancties op te leggen aan huisjesmelkers. Wij hopen dat de minister ons al iets van een terugkoppeling kan geven.

Dan de hoogte van de kostendekkende leges. Op dit moment zouden kostendekkende leges ongeveer €1.400 zijn. Die leges willen wij echter niet vastleggen in de wet. De kosten van de huurcommissie kunnen door de tijd namelijk hoger of lager worden. Wij willen dat de leges dan meebewegen. Alleen het leidende principe achter het bepalen van de hoogte willen we vastleggen. Dat houdt in dit geval in: bij het derde geval minimaal kostendekkend.

Een tweede wetswijzigingsvoorstel van ons gaat over de termijn die geldt voor de verhogingen. In het wetsvoorstel

is dat één jaar. Dat is aan de korte kant. Door een procedure te rekken zou een verhuurder immers al snel hogere leges kunnen voorkomen. Mijn fractie wil dat deze termijn daarom verhoogd wordt naar vijf jaar. Eén jaar is echt te kort, denken wij. Hogere leges komen dan bijna nooit voor. Aan de andere kant wil je ook niet dat de verhoging eeuwig blijft staan. Dat zorgt bijvoorbeeld voor heel hoge administratieve lasten. Vijf jaar lijkt ons daarom een mooie middenweg.

Ten derde zouden wij graag de uitspraken van de huurcommissie beter toegankelijk en inzichtelijk maken, bijvoorbeeld door deze beschikbaar te stellen als open data. Tijdens het wetgevingsoverleg over de begroting van Wonen en Rijksdienst heeft de minister hierover een toezegging gedaan. Hoe staat het met deze toezegging? Kan de minister aangeven wanneer we hierover meer informatie kunnen verwachten?

**De heer Kops (PVV):**

Even over het amendement van mevrouw Van Eijs. Volgens de voorgestelde wet moet een verhuurder binnen één kalenderjaar meerdere malen in het ongelijk gesteld worden, willen de leges omhooggaan. Het verband tussen die verschillende geschillen in één kalenderjaar is er eigenlijk niet echt. Het zijn losstaande geschillen. Het enige verband dat je zou kunnen trekken is dat het allemaal binnen één kalenderjaar, dus binnen een relatief kort tijdsbestek, plaatsvindt. Mevrouw Van Eijs wil dat dan oprekken naar vijf jaar terug. Hoe redelijk is dat? Stel dat een verhuurder in het ongelijk wordt gesteld. Die verhuurder moet dan hogere leges gaan betalen omdat hij vijf jaar eerder ook in het ongelijk is gesteld. Liggen die twee geschillen niet heel ver uit elkaar? Hoe redelijk is het dan?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het idee was inderdaad na de tweede keer. Dan zou je in die vijf jaar dus al drie keer in de fout moeten gaan als je de twee amendementen bij elkaar zou voegen. Als het ene amendement het haalt, dan zou je in de vijf jaar nog meer over de schreef moeten zijn gegaan. De heer Kops zegt dat hij geen verband ziet tussen die verschillende overtredingen. Wij denken dat een verhuurder die meer dan 50 eenheden heeft, of in ieder geval een behoorlijk aantal woningen waarbij hij in de fout kan gaan, zijn zaakjes op orde zou moeten hebben. Zo'n verhuurder zou moeten weten hoeveel huur hij moet vragen en mag gewoon niet over de schreef gaan en de wet overtreden.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het laatste onderwerp dat ik wil aansnijden is de onafhankelijkheid van de Huurcommissie. Huurders en verhuurders moeten erop kunnen vertrouwen dat er een eerlijke uitspraak zal volgen. Daarbij is het voor het vertrouwen belangrijk dat zowel de huurder als de verhuurder zich kan herkennen in de Huurcommissie. Er moet een bepaalde balans zijn en blijven. Wij begrijpen dat de Woonbond en andere organisaties zich zorgen maken over de onafhankelijkheid van de Huurcommissie als het budgetrecht verschoven wordt naar de raad van advies. Kan de minister hen geruststellen en aangeven op welke manier de onafhanke-

lijkheid geborgd wordt? Wat vindt de minister van het idee om de onafhankelijkheid na een eerste periode, zeg drie of vier jaar, te evalueren?

Afsluitend, voorzitter. D66 ziet het belang van een eerlijke prijs en een goed verhuurderschap voor sociale huurderwoningen, het belang van huurders die hun gelijk kunnen halen zonder meteen naar de rechter te hoeven, het belang van een eerlijk speelveld voor alle verhuurders en het dus het belang van een Huurcommissie die bij de huidige tijd past. We hopen dat de andere fracties onze amendementen zullen steunen om het voorstel nog beter te maken.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer. Hij spreekt namens de PvdA.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Als je nu eens kijkt naar hoe het er op de woningmarkt toegaat, dan mag je blij zijn dat we in deze tijden zo'n grote sociale huursector hebben. Je moet er niet aan denken dat in steden zoals Amsterdam en Utrecht, maar ook in middelgrote steden zoals mijn eigen stad Groningen alles zou worden overgelaten aan de vrije markt. Alleen de hoogste bidder zou dan nog in de stad kunnen wonen en de rest zou zijn overgeleverd aan huisjesmelkers, die torenhoge prijzen vragen en die mensen in slechte omstandigheden huisvesten, want er zijn gewoon veel te weinig huizen. Als je dat helemaal aan de vrije markt overlaat, wordt het dikke ellende. Je krijgt dan steden die alleen voor de rijken zijn en verpaupering in andere wijken. Het is dus maar goed dat we de corporatiesector hebben.

Daar hoort ook wetgeving bij om goed bewoonbare, fatsoenlijke, fijne huizen voor iedereen te waarborgen. Eén onderdeel daarvan is de Huurcommissie, waar we vandaag in dit debat over spreken. Ik wil daar eigenlijk drie zaken over zeggen. Ten eerste wil ik iets zeggen over de toegankelijkheid van de Huurcommissie. Ten tweede wil ik weten wat er eigenlijk wordt gedaan als er een uitspraak wordt gedaan. Ten derde wil ik ingaan op de financiering, waar de voorgaande sprekers ook al over spraken.

Het eerste wat de PvdA-fractie bevreemdt, wat zij gek vindt, is dat we hier een wet behandelen over het naar de Huurcommissie gaan en dat die alleen voor de corporatiesector geldt en niet voor al die andere mensen die ook een huurwoning hebben. Die zouden eigenlijk onder dezelfde regels moeten vallen. De vraag aan de minister is simpel gezegd: 1) waarom is dat zo, en 2) waarom is dat in die wet niet zo geregeld dat iedereen daarnaartoe kan? Ik heb samen met mevrouw Beckerman van de SP en mevrouw Voortman van GroenLinks een amendement ingediend om dat waar te maken, maar het had natuurlijk al gewoon in de wet kunnen staan. Waarom is dat niet zo geregeld?

Het tweede punt dat ik zou willen maken, is: wat wordt er nou gedaan met een uitspraak? De heer Kops, die ik vaak straffe taal hoor uitspreken maar die naar mijn mening in het midden van zijn betoog hier echt een goed verhaal had, zei: er kan wel schimmel zijn of het onderhoud kan slecht zijn en dan zit je met je huurverlaging — die krijg je dan misschien; je mag nog zien dat dat gebeurt, maar goed, je

kunt een uitspraak krijgen dat je een huurverlaging krijgt — maar je schiet er helemaal niks mee op. Je kunt geen kant op, want je staat op een wachtlijst als je het huis niet goed genoeg vindt en het niet wordt gerepareerd. Hoe zorgen we ervoor dat dit wel gebeurt?

Ik ben — u weet het inmiddels, minister — sinds november woordvoerder wonen van de PvdA. Ik ben op wat werkbezoeken geweest en ben daar best geschrokken van sommige sociale huurwoningen. Ik heb het dan nog niet eens over huisjesmelkers, maar over corporaties die het niet op orde hebben. Er zijn mensen die jarenlang met schimmel zitten of jarenlang in tochtige huizen wonen. Het ontbreken van verduurzaming is echt een gruwel; isolatie lijkt nog te moeten worden uitgevonden. Je kunt dan wel met een uitspraak zitten dat de verhuurder te veel huur vraagt volgens het puntensysteem, maar daar schieten die mensen niks mee op. De ongezonde leefsituatie blijft, want het gaat ook gewoon over het leefklimaat in huis. Tocht het bijvoorbeeld niet te veel? De minister heeft best goede antwoorden gegeven op onze Kamervragen. Dat die situatie blijft, is onacceptabel. Maar als de Huurcommissie het niet kan afdwingen, wat zijn we dan eigenlijk aan het doen? Met alleen geld schieten we weinig op. Ik vraag de minister om een beschouwing. Hoe kijkt zij daarnaar? Gaan die bevoegdheden ver genoeg?

Mijn derde punt is de financiering. Ik dacht dat in de fiscaliteit soms tot in de details de financiering wordt geregeld en de prikkels worden opgezet, maar dat kan blijkbaar ook in de woningwetgeving. Ik zie dat als er vaker overtredingen worden gemaakt, de leges omhooggaan en dat er een verhouding is tussen grote en kleine verhuurders. De huurders betalen minder, wat ook volledig terecht is. Dat is altijd zo. Ik geloof dat de Kamer in meerderheid, als ik het zo een beetje tel, nog een verdere verfijning aanbrengt in de straffen. Dat lijkt mij niet onredelijk, maar ik vind de termijn van een jaar wel kort. Het hangt ook ervan af wanneer een uitspraak valt. Vaak duren die processen ook heel wat dagen, weken en maanden. Een jaar vind ik dus wel arbitrair, maar vijf jaar vind ik lang. Dan zie ik ook wel dat dit allemaal weer moet worden bijgehouden, maar ik vraag de minister om daar toch nog eens naar te kijken. In algemene zin onderschrijft de PvdA-fractie wel de staffels. Als je vaker een fout maakt en je huurders echt het leven zuur maakt, ga dan ook maar op de blaren zitten en betaal dan maar hogere leges.

Ik heb wel een vraag bij de omvang van de financiering die de sector zelf moet opbrengen. Nu is deze voor 90% publiek gefinancierd. Ik en de PvdA vinden er veel voor te zeggen — dat doen we bij de financiële sector ook — dat als je als sector veel zaken krijgt omdat je veel problemen veroorzaakt, je niet goed voor de huurders zorgt en je te hoge prijzen vraagt, je daar ook zelf maar aan bijdraagt. Dat vind ik redelijk. De vraag is wel of de snelheid waarmee die rekening naar de sector wordt geschoven en de omvang nog wel een beetje in verhouding zijn. Hoe kijkt de minister daarnaar? Is dit puur budgettair ingegeven? De argumentatie van de minister, "het is niet zo stabiel want wij financieren het uit het Rijk", vind ik niet goed. We kunnen hier gewoon kiezen, want we maken hier altijd wetten die op lange termijn structureel geld kosten. Als we dat gewoon opnemen in de begroting, is dat geld er en kunnen mensen er ook op vertrouwen. Die argumentatie kun je voor elke uitgave gebruiken, of het nu gaat om onderwijs, huurtoeslag of zorg. Ik vind dit dus geen deugdelijke argumentatie. De

sector veroorzaakt het ook zelf en moet er ook een beetje aan bijdragen. Waarom moeten belastingbetalers eraan bijdragen als verhuurders het zo slecht voor elkaar hebben? Die argumentatie vind ik wel overtuigend, maar dan gaat om het de verhouding tussen wat je collectief en privaat doet.

Voorzitter, dit waren mijn hoofdvragen. Kern nu op de woningmarkt is de enorme spanning. Ik begon daar ook al mee. Het aantal pandjesbazen neemt toe. Er zijn enorme mogelijkheden voor beleggers. Dat zie je ook aan de verkoop van koophuizen nu. Je kunt zoals de VVD "hoera, middenhuur!" zeggen omdat panden worden opgekocht, opgeknipt en voor middenhuur beschikbaar komen, maar je kunt ook best zorgen hebben of er geen misbruik wordt gemaakt van de marktpositie die er nu is. Daarom vind ik het amendement van de VVD — het amendement—"hup, pandjesbazen!" — ook echt, écht heel erg slecht. Ik hoop dat de minister daar stevig afstand van neemt. Ik begon ermee en eindig ermee: de huurbescherming in Nederland en de sociale woningbouw, en dan niet van die banlieues zoals in Parijs, zijn een groot goed. Die moeten we hier behouden en juist in deze tijden beschermen. Daar moet niet aan gemorrelt worden.

Voorzitter, dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.



**De heer Ronnes (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. De Huurcommissie bestaat al meer dan 100 jaar. Sinds 1917 houdt de Huurcommissie zich bezig met het toezicht op een goede prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen. Het instituut staat in dienst van zowel de huurder als de verhuurder, want zij functioneert waar de belangen van huurders en verhuurders botsen. Na de Eerste Wereldoorlog kende ons land grote problemen op de woningmarkt; ik kan beter zeggen: óók grote problemen op de woningmarkt. Huiseigenaren gebruikten de woningnood om huizenprijzen te verhogen. Met de Huurcommissiewet van 1917 wilde de regering van de partijloze Cort van der Linden deze prijsopdriving tegengaan. We zijn een eeuw verder en nog steeds vervult de Huurcommissie een belangrijke rol.

In hoofdlijnen kunnen we de aanpassingen van de wet onderschrijven, maar we vinden erg belangrijk wat de zienswijze van de minister over onze amendementen is. Om te beginnen heb ik nog een aantal vragen. Het aantal geschillen is fors toegenomen sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De oorzaak van deze toename ligt misschien in de ingewikkelde regelgeving in die regeling. Wat is de visie van de minister op de vraag of er een oorzakelijk verband is tussen de ingewikkelde inkomensafhankelijke huurverhoging en deze toename? En zo ja, welke mogelijkheden ziet de minister om dit te verbeteren, zodat het aantal geschillen zich weer normaliseert?

Nog erg onduidelijk is echter wat de nieuwe taken van de Huurcommissie als landelijke geschillencommissie precies zullen zijn. Welke geschillen de commissie wel of niet behandelt, wordt immers pas later bepaald, in een ministe-

riële regeling. Onduidelijk blijft dus om welke geschillen het hier gaat. Ook ontbreekt de voorhangprocedure. Kan de minister hier een doorkijkje geven en ook duiden wat de gevolgen zijn ten aanzien van de werkvoorraad voor de Huurcommissie? Daarnaast is er de vraag of tot een voorhangprocedure kan worden overgegaan in het proces waar we nu met elkaar in zitten.

De Huurcommissie wordt nu volledig gefinancierd door de overheid. Het wetsvoorstel stelt nu voor om de verhuurders ook te laten betalen. Omdat de bijdrage wordt berekend op basis van de aangifte voor de verhuurdersheffing, komt dit grotendeels voor rekening van de woningcorporaties. Is dat terecht, zo vragen wij ons af. Waar zijn de particuliere verhuurders? Het zou redelijker zijn om te kiezen voor een systeem waarbij bij herhaling een bijdrage per geschil wordt doorberekend, zodat we dichterbij het principe komen dat de veroorzaker betaalt. Sterker nog, goede verhuurders die zich aan de complexe wet- en regelgeving houden en weinig of geen geschillen bij de Huurcommissie hebben, moeten gaan betalen voor verhuurders en huurders die wel geschillen met elkaar hebben. Daarom hebben we samen met D66 en de VVD een amendement opgesteld. We zijn benieuwd naar de reactie van de minister.

Voorzitter. Eerder heeft het CDA een motie ingediend maar het heeft die op verzoek van de minister aangehouden. Die motie vroeg de regering om een regeling waarmee ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs altijd op redelijkheid mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht. De minister heeft schriftelijk op die aangehouden motie gereageerd en heeft daarbij aangegeven dat de Huurcommissie alleen een taak heeft bij geliberaliseerde contracten als dat de toetsing van aanvangshuren betreft. In het geliberaliseerde segment kan de Huurcommissie wel advies geven, mits de huurder en de verhuurder daar beiden mee instemmen. De minister is het met ons eens dat we een onderscheid moeten en kunnen maken tussen corporaties en private verhuurders. We zien geen rechtvaardiging om bij geliberaliseerde woningen van private verhuurders iets aanvullends te regelen. Bij de corporaties ligt dit wat ons betreft genuanceerder. Die woningen zijn immers veelal met publiek geld geborgd en gefinancierd. Een woningcorporatie vervult ook nadrukkelijk een maatschappelijke functie. Op grond van die benadering hebben wij een amendement opgesteld waarmee ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs te allen tijde op redelijkheid mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht.

Uit gesprekken met corporaties en individuele huurders blijkt dat allang zittende huurders nu nieuwe burens kunnen krijgen die voor hetzelfde huis veel minder betalen. Daar willen we een eind aan maken. Met name in krimpgebieden blijkt dat huurprijzen bij nieuwe verhuringen door de dalende marktwaarde lager kunnen liggen dan bij bestaande huurcontracten die een lange geschiedenis van huurverhogingen achter de rug hebben. Toetsing door de Huurcommissie kan corrigerende effecten hebben. Ik verwijs naar het amendement voor de technische vertaling. Ik ben ook hier benieuwd naar de reactie van de minister op ons amendement.

Tot zover mijn eerste termijn, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Ronnes. Dan geef ik tot slot het woord aan mevrouw Voortman namens GroenLinks.



**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter, dank u wel. Daar waar overeenkomsten worden gesloten, zullen ook geschillen ontstaan. Zo ook in de gereguleerde huursector. Wanneer er geschillen ontstaan, is het van groot belang dat er een onafhankelijk en laagdrempelig orgaan is waar de geschillen aan voorgelegd kunnen worden.

Vandaag bespreken wij de aanpassing van de wet over de Huurcommissie. Deze wijziging heeft betrekking op een uitbreiding van de taken van de Huurcommissie, op de financiering van de Huurcommissie en de voordracht van de zittingsleden. Deze wijziging heeft veel invloed op zowel de huurders als de verhuurders. Via hun belangenbehartigers begreep ik eerder dat zij niet goed betrokken waren bij de totstandkoming van deze wetswijziging. Graag hoor ik van de minister hoe het nu zit. Ik hoor graag van haar hoe zij huurders en verhuurders heeft betrokken bij deze wetswijziging.

Voorzitter. De Huurcommissie is een onafhankelijk orgaan voor de gereguleerde huursector. De huurders in de geliberaliseerde sector kunnen op dit moment alleen een beroep doen op de Huurcommissie over de hoogte van de aanvangshuur in het eerste half jaar dat zij ergens wonen. Verder kan de Huurcommissie alleen advies geven over geschillen als ook de verhuurder hiermee akkoord gaat. Dat lijkt op zich een logisch gevolg van de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder, maar toch is het maar de vraag of dat rechtvaardig is. Wij zien namelijk dat het in de huidige woningmarkt erg moeilijk is om een woning te vinden.

Het totaal naïeve beeld van de VVD dat huurders in een soort van open gesprek met de verhuurder kunnen overleggen over wat een goede huurprijs zou zijn, klopt namelijk totaal niet met de praktijk. Met name in steden met schaarste is de keuze voor de huurder om al dan niet akkoord te gaan met de huurvoorwaarden, allerm minst een vrije keuze. Juist in de geliberaliseerde huursector zien wij veel problemen. Te hoge huren voor te kleine woningen, slecht onderhoud en hoge bemiddelingskosten. Waarom zetten wij ook in de geliberaliseerde sector niet in op buitengerechtigde geschillenbeslechting zodat alle huurders gelijkwaardig behandeld worden? In de geest van de implementatiewet zou dit toch voor alle huurders toegankelijk moeten zijn? Ik heb op dit punt samen met mevrouw Beckerman en de heer Nijboer een amendement ingediend. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister op dit amendement.

Voorzitter, dan de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie. GroenLinks heeft hier nog vragen over. De wet stelt dat de taken worden uitgebreid, maar het is nog niet geheel duidelijk welke taken nu precies onder de bevoegdheid van de Huurcommissie gaan vallen. Onder andere Aedes wijst hierop in een brief aan de Kamer. Worden de taken die nu in de wet staan, nog nader ingevuld via een lagere wetgeving? Graag een reactie van de minister op dit punt. Ook

hoor ik graag van de minister of zij verwacht dat de Huurcommissie veel meer geschillen voorgelegd zal krijgen en of de organisatie hierop is voorbereid.

Dan de financiering van de Huurcommissie. Voor GroenLinks is een onafhankelijke en laagdrempelige Huurcommissie van groot belang. Het is een taak van de overheid om ervoor te zorgen dat de bestaande regelgeving ook op een ordentelijke manier wordt nageleefd. In het wetsvoorstel wordt de overheidsbijdrage aan de Huurcommissie teruggeschroefd; die wordt gecompenseerd door een bijdrage van de verhuurder. Dat is dus een bezuiniging op de bijdrage aan de Huurcommissie. De regering stelt dat er geen sprake is van bezuiniging, maar hoe je ook denkt over het feit dat de verhuurders een groter deel gaan bijdragen, je ontkomt er niet aan te moeten vaststellen dat dit uiteindelijk moet worden betaald door de huurders. Het zijn immers de verhuurders die minder geld zullen overhouden. Er vindt een verschuiving plaats van bekostiging uit de algemene middelen naar een bekostiging door de huursector. Wanneer de verhuurders met dit voorstel meer gaan bijdragen en zij daarnaast via de raad van advies van de Huurcommissie meer invloed op de begroting krijgen, gaat dat ook nog eens ten koste van de onafhankelijke positie van de Huurcommissie. Immers, wie betaalt bepaalt. Dat lijkt mij een verkeerde ontwikkeling. Graag hoor ik van de minister of zij dit ook zo ziet. Hoe wordt de onafhankelijke positie van de Huurcommissie gewaarborgd? Ik heb nog een aantal andere punten, maar ik zie ook iemand bij de interruptiemicrofoon staan.

**De voorzitter:**

Ja, de heer Koerhuis wil een vraag stellen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Vraag? Ja, want ik wil toch één ding rechtzetten. Mevrouw Voortman verwees naar mijn inbreng, maar ik heb het niet gehad over gesprekken. Ik heb het gehad over middenhuurwoningen, die met dit wetsvoorstel de sociale huursector worden ingetrokken. Daardoor komen de middeninkomens – politieagenten, verplegers, leraren, gezinnen, stadsgezinnen – op straat te staan. Daar heb ik het over gehad. Ik heb het niet gehad over gesprekken tussen huurders en verhuurders.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Nee. Klopt, voorzitter, de VVD heeft het inderdaad niet gehad over gesprekken tussen huurders en verhuurders. In het amendement stond dat het onrechtvaardig zou zijn naar huurders die meer zouden willen betalen dan huurders die binnen een halfjaar bezwaren aantekenen, en dat je daar wat aan zou moeten willen doen. Dat suggereert dat huurders allemaal een keuze hebben, dat huurders inderdaad kunnen zeggen "goh, ik zou wel zo veel willen betalen" en "nou, ik zou wel zo veel willen betalen". Die keuze hebben mensen niet, meneer Koerhuis. In steden als Utrecht en Amsterdam en, zoals de heer Nijboer aangeeft, inderdaad ook in een stad als Groningen mag je blij zijn als je voor een vrijesectorhuurwoning in aanmerking komt. Dat komt mede door het feit dat de VVD juist de mogelijkheid om toegang te krijgen tot sociale huurwoningen voor een politiemans en een verpleegkundige heeft ingeperkt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het is juist door een te grote sociale huursector en een te kleine middenhuursector dat die politieagent en die leraar en die verpleger en die gezinnen, die stadsgezinnen, geen goede plek kunnen vinden in Amsterdam en Utrecht. Daarom ben ik ook blij met het regeerakkoord en met de VVD en D66 in Amsterdam en Utrecht, omdat we daar samen optrekken voor het creëren van een grotere middenhuursector.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

De heer Koerhuis en ik denken er verschillend over: of de sociale huursector nou te klein is of niet. Ik denk dat je zou moeten kijken naar wat de doelgroep nou zou moeten zijn. Wat mij betreft zou die leraar of die politieagent net als vroeger ook toegang moeten kunnen krijgen tot de sociale huursector. Dus de doelgroep zou groter moeten zijn. En als je zo redeneert, dan is de sociale huursector gewoon echt te klein.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter, dank u wel. De leges voor verhuurders die meer dan twee keer per jaar door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld, worden verhoogd. Wie dat hoort, zal dit geen gekke gedachte vinden, maar zowel de huurders als de verhuurders zeggen dat veel geschillen juist ontstaan door ingewikkelde regelgeving van de overheid. De minister zal dit gezien dit wetsvoorstel vast met hen oneens zijn, maar ik hoor wel graag van haar waarom zij de kritiek niet deelt.

Met dit wetsvoorstel krijgt de Huurcommissie ook de mogelijkheid om te bemiddelen. Dat vinden wij op zichzelf een goed voorstel, maar wij hebben nog wel enkele vragen. Wat zijn de ervaringen uit de pilots tot nu toe? Is de ervaring die tot nu toe is opgedaan voldoende om er zeker van te zijn dat de Huurcommissie in staat is om deze taak goed te kunnen gaan uitvoeren?

Tot slot. De wetswijziging die nu voorligt, regelt dat de Huurcommissie voortaan zelf zittingsleden aanneemt en dat de koepelorganisatie van huurders en verhuurders deze leden niet meer mogen aanwijzen. Waarom is deze wijziging volgens de minister nodig? Waarborgt een benoeming uit de geledingen van huurders en verhuurders de onafhankelijkheid niet meer dan een benoeming van de leden door de Huurcommissie zelf? In de geest van de door de minister zelf aangehaalde implementatiewet zou het toch logischer zijn om een Huurcommissie te hebben die evenwichtig is samengesteld uit beide partijen? Graag een reactie hierop.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Voortman. Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer. Ik wil de vergadering schorsen tot 15.05 uur. Ik kijk even naar de minister of dat voldoende is. Ja? Dan doen we dat.

De vergadering wordt van 14.51 uur tot 15.05 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef de minister het woord.



**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. We hebben in het debat van vandaag natuurlijk allemaal gemerkt dat er in uw Kamer een grote behoefte is om meer, en wat breder dan vandaag voorligt, te praten over het onderwerp wonen. Dat wil ik ook graag en we hebben daar binnenkort ook de gelegenheid voor. Dus misschien moeten we het debat over dit wetsvoorstel beschouwen als een soort appetizer op weg naar het bredere debat over wonen.

Het gaat vandaag immers over een deelonderwerp — een belangrijk onderwerp — op het gebied van wonen in Nederland. Er is een wetsvoorstel, dat inderdaad al door het vorige kabinet is ingediend bij uw Kamer, over de financiering en modernisering van de huurcommissie. Zoals gezegd is het controversieel verklaard. Toen kwam de formatie, het nieuwe kabinet, en nu kunnen we ermee aan de slag. Ik dacht dat het de heer Kops was die zei: ik wil dan wel graag weten dat ook het nieuwe kabinet en de nieuwe minister achter dit voorstel staan. Dat is zo, voor een deel overigens om precies dezelfde redenen waarom het vorige kabinet dit heeft ingediend, namelijk dat onafhankelijke geschillenbeslechting in het belang is van huurders maar ook van de verhuurders, omdat deze bijdraagt aan een eerlijkere en betere huurmarkt waarin ook rechtszekerheid geldt. Ik vind het heel goed om de verhuurders dan deels te laten bijdragen aan de bekostiging van de huurcommissie. Zij hebben baat bij een huursector met een goede reputatie en met een laagdrempelige geschillenbeslechting.

Sommigen van u hebben al gezegd dat het ook in andere sectoren gebruikelijk is om het zo te organiseren dat de sector zelf bijdraagt aan geschillenbeslechting. Er zijn veel voorbeelden van dat de sector het zelf financiert en dat dit goed werkt. Eigenlijk vind ik het ook om die reden, zowel ten principale maar ook gewoon vanuit de bestaande praktijk, een heel goed voorstel.

Daarnaast draagt dit bij, zoals het vorige kabinet ook heeft betoogd, aan een meer solide financiering. Men heeft geleerd van tijden waarin er bezuinigd werd en waarin herprioritering soms leidde tot andere keuzes. Die argumentatie deel ik ook, maar nogmaals, ik vind ook dat je dit ten principale zou moeten doen.

Dit wetsvoorstel voorziet in nieuwe taken voor de huurcommissie, bijvoorbeeld beslechting van geschillen over de afhandeling door verhuurders van klachten over hun gedragingen. Dat is wat mij betreft ook een stap voorwaarts, een stap in de goede richting.

Voorzitter. Dit ter inleiding bij het debat. Daarmee heb ik ook een aantal vragen beantwoord. Ik wil de overige vragen structureren langs een aantal antwoorden over het wetsvoorstel als zodanig, de bijdrage van de verhuurders, de uitbreiding van de taken en de samenstelling en de benoemingswijze van de huurcommissie. Dan zijn er een aantal vragen over de drempelbedragen. Tot slot zijn er de overige

vragen. Uiteraard ga ik dan aan het eind in op de ingediende amendementen.

Voorzitter. Het wetsvoorstel als zodanig. Ik heb net in mijn inleiding al betoogd waarom het een goed idee om het zo te organiseren. Ik voeg er nog aan toe dat het juist in deze tijd waarin er in veel regio's schaarste is aan huurwoningen goed is dat verhuurders die daar misbruik van maken, gestraft worden. Het is volgens mij een wetsvoorstel dat in iedere tijd goed is om in te dienen, maar in deze tijd dient het een specifiek belang. Ik ga straks nog wat uitvoeriger in op de financiële kant van de oplopende leges en welke andere mogelijkheden er zijn, ook naar aanleiding van de ingediende amendementen.

Mevrouw Voortman vroeg hoe het zit met de betrokkenheid van de huurders en de verhuurders bij de totstandkoming van deze wetswijziging. Behalve dat het wetsvoorstel natuurlijk regulier in consultatie is geweest, is er daarbuiten ook contact geweest met de organisaties, de koepels. Het ministerie heeft bij de totstandkoming van deze wet dus intensief overleg gevoerd met betrokken organisaties. Dat vind ik trouwens ook niet meer dan normaal. Dan kom ik op de bijdrage van de verhuurders. Gevraagd is door de heer Koerhuis of wanneer zogenaamde veelplegers meer zouden gaan betalen, dit zou kunnen leiden tot verlaging van de bijdrage van de verhuurders. Zoals we het nu hebben ingevuld, houden we gewoon rekening met de inkomsten uit de verhuurdersbijdrage. Als er vanuit de leges meer binnen zou komen dan wordt begroot, dan zou ik mij goed kunnen voorstellen dat we in het systeem daarin voorzien en dat je dit het jaar daarop verrekent. Op dit moment voorzien we niet dat het zo veel meer is dat het ook doorwerkt in de bijdrage van de verhuurders. Als dat wel zo is, moet je dat naar beneden kunnen bijstellen in de zin van t+1.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voor de VVD-fractie is het van belang dat de bijdrage voor goedwillende verhuurders laag blijft. Ik begrijp dat het nu moeilijk is om een inschatting te geven van wat met er met die €2,22 per woning per jaar gebeurt, maar voor mijn fractie is het voor de afweging om voor of tegen te stemmen wel belangrijk te weten wat ongeveer het effect gaat zijn. Kan de minister dan misschien toezeggen om ons voor de stemming een brief te sturen waarin zij aangeeft wat haar beste inschatting is en hoe zij dit voor zich ziet?

**Minister Ollongren:**

Ik wil de heer Koerhuis natuurlijk graag alle informatie geven die ik heb, maar het punt is dat ik het nu heel lastig vind om die inschatting te maken. Het principe dat hij naar voren brengt, deel ik maar in de praktijk moeten we gaan zien of het zich ook voor gaat doen. Ik vraag de heer Koerhuis om met die toezegging voor nu genoegen te nemen. Als het heel gering is, leidt het misschien niet tot een verlaging in de toekomst. Als het wat groter is, zou dat wel kunnen. Dus die toezegging wil ik hierbij doen. Ik denk dat ik op dit moment niet genoeg informatie heb om in een brief nog een inschatting te geven ten aanzien van die €2,22 waar de heer Koerhuis om vraagt. Hij heeft er overigens nog even de gelegenheid voor om erover na te denken vanmiddag.

Een aantal woordvoerders, onder wie de heer Koerhuis en de heer Nijboer, hebben vragen gesteld over de termijn van vijf jaar. Als er veel gebruikers zijn van de regeling die gedurende een langere periode in de fout gaat, wat gebeurt er dan? Er ligt een amendement dat daarop ziet maar omdat er ook vragen over zijn gesteld, wil ik dit punt toch nu alvast behandelen. Meer dan vijf jaar is sowieso ingewikkeld. We hebben namelijk ook nog de Archiefwet en de Huurcommissie kan ook niet eindeloos alle gegevens bewaren. Hoe langer je de periode maakt, hoe meer administratieve lasten het gaat opleveren voor de Huurcommissie om dit te doen. Voor verhuurders die veel woningen hebben, dus voor woningbouwcorporaties over het algemeen, betekent het ook dat ze hogere leges moeten gaan betalen. Ze betalen dan eigenlijk ook wel een beetje dubbel, afhankelijk van hoe het voor hen loopt bij de Huurcommissie. Ze betalen ook de verhuurdersbijdrage en ze lopen dan het risico, als je het een aantal jaren door laat lopen, dat ze ook via de leges veel bijdragen. Dus ik aarzel wel op dit punt. Ik noem niet voor niets een paar factoren die de andere kant op wijzen. Het voorstel ziet op een jaar. De heer Nijboer en de heer Kops hebben gezegd dat een jaar relatief kort is en dat vijf jaar weer relatief lang is. Misschien moeten we op zoek naar een overzichtelijker periode dan vijf jaar zodat je de Huurcommissie niet opzadelt met al te veel administratieve lasten en de grote verhuurders ook niet nodeloos op kosten jaagt. Daar staat tegenover dat uiteraard iedere verhuurder uiteindelijk het liefst zich gewoon aan de regels moet houden en helemaal niet in die situatie komt van het betalen van die leges. Dus ik wil graag wel met de indieners meedenken op dit punt.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik snap de overweging van de minister om te zeggen dat vijf jaar lang is. We hebben wel ook gezocht naar wat dan een redelijke termijn is. Tien jaar voelt ook als heel onrechtvaardig. Heeft de minister een idee wat een redelijke termijn zou zijn die bijvoorbeeld ook gekoppeld zou kunnen worden aan andere regelgeving? Voor het bewaren van gegevens over de verhuurderheffing geldt een termijn van zeven jaar. Dus een aantal gegevens lopen al langer. Wat zou volgens de minister een redelijke termijn zijn?

**Minister Ollongren:**

Nogmaals, in het voorstel stond een jaar. Ik ben het toch wel met de Kamer eens dat dit wel heel erg kort is. Ik heb net betoogd dat ik vijf jaar te lang vind. Ik kan mij dus voorstellen dat een periode van twee à drie jaar een hanteerbare termijn zou zijn.

De heer Kops vroeg ook of het kan zijn dat de verhuurderbijdrage wordt doorberekend aan de huurder. Die verhuurderbijdrage is uiteindelijk niet heel hoog. We praten bijvoorbeeld over €1 per woning. Het gaat dus niet om een groot bedrag. Huurders worden wel beschermd, omdat de maximale huurverhoging niet overschreden mag worden. We hebben immers met elkaar afgesproken dat voor woningbouwcorporaties geldt dat er een maximale huurstijging is van inflatie plus 1%. Aan die kant zit dus al voldoende bescherming. Kijk, een keiharde garantie is lastig te geven, maar ik denk dat er over het geheel genomen voldoende waarborgen in zitten om ervoor te zorgen dat huurders niet onnodig met deze kosten worden opgezadeld.

**De heer Kops (PVV):**

Wat het doorberekenen van die verhuurderbijdrage betreft: de minister zegt dan dat het niet om een heel groot bedrag gaat. Oké, toegegeven. Maar gezien de enorme huurstijgingen van de afgelopen jaren — de huren zijn 15% omhooggegaan — deelt de minister dan de mening dat elke cent waarmee de huren nog omhooggaan, er één te veel is?

**Minister Ollongren:**

Ik heb net betoogd dat ik vind dat er goede afspraken zijn gemaakt om te voorkomen dat huren te snel stijgen. In die zin denk ik dat er voldoende maatregelen zijn. En ik denk ook, zoals ik net heb betoogd, dat het hele voorstel op zich een verbetering is en dat het ook de garantie biedt dat er een goede, onafhankelijke en laagdrempelige instantie is waar huurders naartoe kunnen. Dat is gefinancierd op een wijze die volgens mij hanteerbaar is en die hen niet onnodig met hogere lasten opzadelt.

Een andere vraag van de heer Kops was hoe het in de praktijk zou uitwerken. Hij was bang dat het door de systematiek, met op een gegeven moment kostendekkende leges van €1.400, voor een verhuurder aantrekkelijk wordt om zich gewoon überhaupt nergens meer iets van aan te trekken en niet eens meer te verschijnen. Ik denk niet dat dat gebeurt. Als de verhuurder niet meewerkt, kan de Huurcommissie alleen de standpunten van de huurder meewegen. Dat is niet aantrekkelijk vanuit het perspectief van de verhuurder, want die loopt dan het risico dat zijn argumenten niet worden meegenomen in de uitspraak. Daar zit dus volgens mij de prikkel in om wel mee te werken aan de procedure en zijn argumenten te laten horen, ook als hij zou zeggen: ik zit toch al aan dat hoge bedrag.

**De heer Kops (PVV):**

Maar als we het dan hebben over de zogenaamde rotte appels onder de verhuurders, die bewust de regels aan hun laars lappen? Die weten natuurlijk zelf ook dondersgoed dat ze fout zitten. Wat voor goede argumenten zouden zij dan in te brengen hebben als ze zelf weten dat ze fout zijn?

**Minister Ollongren:**

Ja, je kunt het zo gek niet bedenken of die argumenten worden soms toch bedacht. Voor dit soort gevallen is de Huurcommissie belangrijk. Ik denk dat er uiteindelijk natuurlijk ook andere stappen nodig zijn. Als het gaat om verhuurders die zich hardnekkig niet gedragen conform de regels, zal daar wellicht ook de rechter aan te pas moeten komen.

De woordvoerder van de Partij van de Arbeid vroeg of de hele opzet vooral budgettair gedreven is. Gaat het ook niet heel snel? U heeft het ingeboekt, en daarom moet het worden ingevoerd. Zo zie ik dat niet. Het is een andere financieringswijze. Het heeft nu een jaar stilgelegen. Maar goed, dat heeft er eigenlijk helemaal niks mee te maken. Voor de individuele verhuurder is het niet per se een verslechtering. Ik vind het gewoon een betere systematiek. Nou, als wij dat met elkaar eens zijn, als de wetgever zegt dat we het zo gaan doen, kun je die ook gewoon invoeren en zie ik verder geen noodzaak om daar ingewikkeld over te doen en er een ingroei voor af te spreken. De veelgebruikers had ik denk ik al gehad.

De verhuurbijdrage wordt berekend op basis van een heffing. Dat vroeg de heer Ronnes. Op basis van de verdeling van de huidige woningvoorraad in Nederland betekent het dat tussen de 90% en 95% zal worden opgebracht door woningbouwcorporaties. Dat is de structuur zoals we die hebben. Verhoudingsgewijs zou je zeggen, ook omdat dit dus gerelateerd is aan de verhuurdersheffing, dat het natuurlijk makkelijk is om die systematiek te gebruiken. Het betekent inderdaad dat de woningbouwcorporaties een groot deel hiervan financieren, maar tegelijkertijd zou je ook kunnen zeggen: ja, zij hebben nou eenmaal die rol in Nederland; zij hebben in die zin eigenlijk ook wel een maatschappelijke rol, dus ik vind het redelijk en billijk om van hen te vragen om dan ook die bijdrage te leveren aan de instantie waar zij zelf ook baat bij hebben. Zoals ik net al betoogde, is die laagdrempelig, goed voor de huurders, maar ook goed voor de verhuurders omdat dat eigenlijk ook een soort garantie is dat de sector goed kan functioneren.

Dan de vraag van mevrouw Beckerman, is het zuiver om de financiering van de Huurcommissie dan weer afhankelijk te maken van een van de partijen? Het gaat vaak over de beoordeling van regelgeving die de overheid zelf heeft gemaakt, die soms best ingewikkeld is. Nogmaals, ik heb dus helemaal geen bezwaar tegen het feit dat als er zo'n geschillencommissie is, of in dit geval een huurcommissie, die gefinancierd wordt uit de sector zelf. Ik vind dat ook in lijn met hoe dat in andere sectoren gebeurt. Eigenlijk zou ik het omgekeerde willen betogen, namelijk dat zoals het nu georganiseerd is eigenlijk niet gebruikelijk is en dat er ook echt wat voor te zeggen valt dat de afhankelijkheid van financiering door de rijksoverheid afneemt.

Mevrouw Voortman van GroenLinks zei dat, zoals ik het net al noemde, de regelingen soms ingewikkeld zijn. Dat klopt, die hebben wij zelf bedacht. Het was een beetje in het verlengde van de vraag van mevrouw Beckerman. Ook hier geldt: ja, de regelgeving is ingewikkeld, maar tegelijkertijd ook wel weer duidelijk, dus de Huurcommissie heeft daar wel een heel helder aangrijpingspunt op basis waarvan zij kan beoordelen. Ik vind ook dat niet heel anders dan in andere sectoren. Ook in de financiële sector bijvoorbeeld hebben wij te maken met best ingewikkelde wet- en regelgeving, nationaal en Europees. Dus dat vind ik ook geen reden om te zeggen: het is zo ingewikkeld, natuurlijk ontstaan er geschillen. Nee, de regelgeving is er omdat wij denken dat die nodig is, in dit geval zowel voor de huurders als voor de verhuurders. Dan is het ook goed dat op basis daarvan de Huurcommissie zijn werk goed kan doen, ook al is dat soms ingewikkeld.

De taken van de Huurcommissie worden uitgebreid in dit voorstel. De Huurcommissie wordt geacht klachten gewoon op basis van de inhoud te beoordelen. Dit was trouwens een vraag van de heer Koerhuis, die ik moet gaan aankijken. Als ze voldoen aan het raamwerk op basis waarvan de Huurcommissie moet beoordelen, dan moet ze dat ook gewoon doen. Ik ben niet zo bezorgd over een overbelasting van de Huurcommissie, dat is de Huurcommissie zelf ook niet. Natuurlijk is het wel denkbaar dat bepaalde, kleinere klachten ongegrond worden verklaard. Het is ook niet zo dat de Huurcommissie echt alles in behandeling hoeft te nemen. Maar nogmaals, voor overbelasting ben ik niet zo ongerust.

Wat kunnen huurders doen die samen in een pand zitten? O ja, dat was een vraag van de heer Kops. Stel, er zitten veel huurders samen in een pand, de verhuurder heeft er een ander plan mee. Kunnen zij dan ook naar de Huurcommissie gaan? De klachtenregeling zoals we die kennen betreft niet de huurbeëindiging. Je kunt daar natuurlijk wel iets aan doen, bijvoorbeeld bij huisuitzetting kun je wel naar de Huurcommissie, maar de klachtenregeling betreft niet de huurbeëindiging.

Dan kom ik op het onderhoud. Mevrouw Beckerman heeft daar al vaker aandacht voor gevraagd. Kan de Huurcommissie ook onderhoud afdwingen bij achterstallig onderhoud, slecht onderhoud, schimmelwoningen et cetera? De huurder kan via de Huurcommissie een forse tijdelijke huurverlaging afdwingen als er ernstige onderhoudsgebreken zijn. Dat werkt feitelijk als een last onder dwangsom. Maar er zijn ook andere instrumenten voor. Ik denk dat die ook heel belangrijk zijn. Ik noem bijvoorbeeld de aanwijzing door de gemeente aan de verhuurder. De huurder kan zich ook door een rechter laten machtigen om de onderhoudsgebreken zelf, maar dan wel op kosten van de verhuurder, te laten verhelpen. Er zijn dus meerdere manieren om dat af te dwingen. We zullen daar ongetwijfeld ook in een ander verband weleens over komen te spreken. Maar goed, de Huurcommissie is daar ook behulpzaam bij.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb een verduidelijkende vraag. De Huurcommissie is juist mede bedoeld om een gang naar de rechter te voorkomen. Aedes heeft ook aangegeven dat er heel veel verhuurders zijn met achterstallig onderhoud. Dat leidt ertoe dat het aantal zaken bij de Huurcommissie de afgelopen jaren zelfs is verdubbeld. In heel veel van die gevallen gaat het om schimmelwoningen. Nu zegt u toch dat die mensen naar de rechter moeten. Zou het niet logisch zijn om juist de taken van de Huurcommissie uit te breiden? Dan voorkomen we een extra gang naar de rechter en realiseren we ook nog eens een soort druk op de verhuurders om dit soort situaties niet te laten ontstaan. Is de minister dat met mij eens?

**Minister Ollongren:**

Ik ben het op zich met u eens dat het goed is dat de Huurcommissie daar die rol in kan spelen. Ik zou inderdaad ook de gang naar de rechter zo veel mogelijk willen voorkomen. Bovendien zou je dit soort zaken graag snel willen aanpakken. Maar ik denk ook dat we toch regelmatig zien dat het niet snel genoeg wordt verholpen en dat er niet voldoende gebeurt. U heeft daar al vaker aandacht voor gevraagd. Dan vind ik het juist goed dat die gang naar de rechter mogelijk is en dat die ook plaatsvindt. In dit soort hardnekkige gevallen is dat blijkbaar toch nodig. Maar ik zou net als u het liefste zien dat het niet nodig is.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ben een beetje op zoek naar de oplossing. Inmiddels komen we heel vaak tegen dat er sprake is van een schimmelwoning. Dat is echt ziekmakend. Sterker nog, je moet zware medicijnen gebruiken. Dat geldt vooral voor kinderen. Dat doet echt iets met je. Dan heb ik het niet alleen over de schoolprestaties maar zelfs ook over de levensverwachting. Wij zoeken naar een manier waarop huurders het simpel-



weg kunnen afdwingen. Ik vind de gang naar de rechter niet de makkelijkste manier. Gemeenten doen ook niet altijd genoeg. Wil de minister kijken hoe ze daar toch zelf meer in zou kunnen betekenen?

**Minister Ollongren:**

Dat is eigenlijk een andere vraag. We willen eigenlijk allemaal van deze problematiek af. U noemt de voorbeelden waarin het niet goed gaat, maar er zijn gelukkig ook voorbeelden waarin het wel wordt aangepakt, waarin er wel een en ander aan wordt gedaan. Dat gebeurt op allerlei manieren, maar het gaat dan vaak om ingrepen in de huizen zelf. We hebben nu dus een palet aan instrumenten. De Huurcommissie en de gemeenten kunnen daar heel actief in zijn. Daarnaast is het, denk ik, nog steeds belangrijk dat er altijd een gang naar de rechter mogelijk is. Volgens mij zijn we het erover eens dat het probleem moet worden aangepakt. Daar zijn verschillende instrumenten voor. En de gang naar de rechter is de stok achter de deur.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vraag hier toch even op door. Zou het niet heel handig, praktisch en werkbaar zijn als een Huurcommissie, naast uitspraak te doen over een huurverlaging, ook gewoon een uitspraak kan doen als "binnen een maand moeten reparatie A en reparatie B worden doorgevoerd" of "binnen een maand moet het schimmelprobleem worden verholpen"? Dat is toch een heel makkelijke oplossing die helemaal in lijn ligt met de wet die we vandaag behandelen?

**Minister Ollongren:**

De Huurcommissie kan een uitspraak doen. Om te beginnen kan de klacht in behandeling worden genomen. Vervolgens kan er een uitspraak worden gedaan. Daarna is het natuurlijk de vraag: gebeurt dat dan, gebeurt het snel genoeg en wat is dan de volgende stap? Als we samen op zoek zijn naar een manier om de Huurcommissie in een positie te brengen, dan zijn we het volgens mij met elkaar eens. Alleen is de Huurcommissie geen rechter. De Huurcommissie kan niet hetzelfde doen als wat een rechter uiteindelijk wel kan doen. Daar ging het debatje dat ik net met mevrouw Beckerman had ook over. Het is goed dat we de rechter hebben als stok achter de deur als er onvoldoende resultaat wordt boekt.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het probleem is natuurlijk dat een huurder bijna nooit naar de rechter gaat. Dat doe je niet. Voordat je naar de rechter gaat ... Je bent toch afhankelijk van je verhuurder. Ja, het kan theoretisch, maar dat is natuurlijk niet ... We hebben nu juist zo'n Huurcommissie! Het is volgens mij bij arbitragezaken — dit is daar toch een vorm van en het is in elke sector anders — helemaal niet ongebruikelijk om naast prijzen en huurprijscompensatie ook gewoon gedragingen af te dwingen. Ik kan me best voorstellen dat niet alles kan, dat het lastig wordt als je overlast hebt. Maar gewoon reparaties, of isolatie, of schimmel verhelpen, dat vind ik een spectrum waarvan ik zou zeggen dat het toch niet zo moeilijk kan zijn om het voor de Huurcommissie mogelijk te maken om te zeggen: dit moet u doen! En een fatsoenlijke corporatie gaat het dan ook gewoon doen.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat laatste ben ik helemaal met u eens en nogmaals, er zijn natuurlijk ook voorbeelden van dat dit gewoon goed en serieus wordt aangepakt. Ik ben mij er niet van bewust dat de Huurcommissie zegt: ik ben onvoldoende in positie om hier iets aan te doen. Laat ik toezeggen dat ik daar nog even goed naar ga kijken.

De heer Ronnes vroeg welke gevolgen de klachtenregeling heeft voor de werkvoorraad. De verwachting is ongeveer 250 zaken meer per jaar. Het is eigenlijk een nieuw instrument, een soort hoger beroep dat je in feite kunt invoeren, gebaseerd op de veronderstelling dat de huurder wel eerst probeert om er met de verhuurder uit te komen. Dat zal in een aantal gevallen al leiden tot een oplossing. Nogmaals, de verwachting is dus 250 zaken extra per jaar, gebaseerd op schattingen. We weten het natuurlijk niet zeker.

Dan de vraag over de werkwijze. De Huurcommissie geeft advies op basis van vrijwilligheid. Het gaat hier even over het onderscheid tussen gereguleerd en geliberaliseerd. Ik dacht dat het de heer Nijboer was die daar vooral naar vroeg. De Huurcommissie geeft aan partijen advies op basis van vrijwilligheid als het gaat over geliberaliseerde contracten. Dat is ook logisch, want het vloeit voort uit het principe van contractvrijheid tussen huurders en verhuurders. Dit houdt in dat de huurder en verhuurder zelf overeenkomen welke elementen zij bepalend achten voor de hoogte van de huurprijs, voor de periodieke verhoging van de huurprijs et cetera.

Dat ligt natuurlijk anders bij gereguleerde huurcontracten, want daar is de wet- en regelgeving bepalend voor de hoogte van de huurprijs en ook voor een huurprijsverhoging. Het ligt dan dus ook meer binnen de rede om vanuit de overheid voor te schrijven dat uitspraken over geschillen bindend zijn in dat soort gevallen. Als er behoefte zou zijn aan een instantie die bindende uitspraken zou kunnen doen in het geliberaliseerde segment, dan ligt het voor dat segment veel meer voor de hand om gewoon naar de rechter te gaan. Er is dus gewoon onderscheid tussen geliberaliseerd en gereguleerd.

Ik zie de heer Nijboer naar de interruptiemicrofoon lopen, dus ik geef de voorzitter in overweging of dat nu moet of niet.

**De voorzitter:**

Nou, ik ga daar heel even over nadenken. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Phew, dat viel nog mee. Analytisch snap ik dat allemaal wel, maar voor die huurder maakt het niet zo veel uit. Voor de huurder maakt het niet zo veel uit of hij huurt van een woningcorporatie of van een private verhuurder of belegger of weet ik veel. Hij heeft gewoon een huis nodig en daar zijn er te weinig van. Die zit ergens en wil fatsoenlijk worden behandeld en die heeft een probleem. En ik vind toch dat wij onze woningmarktregulering daarop moeten richten: op dat iedereen die een woning nodig heeft, gewoon ergens terecht kan. Dan vind ik het heel logisch om als politiek te zeggen: we hebben hier een Huurcommissie en iedereen die huurt, kan daar naartoe.

**Minister Ollongren:**

Nou, ik vind dat er toch wel een wezenlijk onderscheid is. Ik kom straks natuurlijk nog op dat andere punt van de heer Koerhuis, maar er is echt een wezenlijk onderscheid tussen gereguleerd en geliberaliseerd. Ik vind ook dat je die contractvrijheid moet respecteren in het geliberaliseerde deel. We hebben een gereguleerde sector, een gereguleerd segment gecreëerd. Als je daarin huurt, maakt het niet uit of je van een woningbouwcorporatie huurt of van een particulier. De wet- en regelgeving die daarin eigenlijk allesbepalend is, tot de huurhoogte en ook de huurstijging aan toe, vraagt wat mij betreft ook om een andere mogelijkheid voor wat betreft de geschillen dan wanneer er gewoon een contract is, in alle vrijheid gesloten, in het geliberaliseerde segment. Dan is die mogelijkheid er ook, maar het ligt wel voor de hand dat dat dan de rechter is en niet de Huurcommissie. Anders zouden we namelijk eigenlijk geen onderscheid meer hebben tussen gereguleerd en geliberaliseerd.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voor de helderheid: het zijn twee onderscheiden. Het ene betreft gereguleerd — dat kan deels door woningcorporaties gebeuren en deels door andere partijen, private partijen — en het andere ongereguleerd, zeg maar vrij.

**Minister Ollongren:**

Ja.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Van het eerste zou ik in ieder geval zeggen dat beide eronder zouden moeten vallen. Over het tweede kun je een politiek verschil van mening hebben en dat hebben we. Want ik vind dat eigenlijk alle huurders enige bescherming verdienen, zeker omdat de machtsongelijkheid enorm is en dat het niet alleen maar handel is op de woningmarkt. Als die huurders onrechtvaardig behandeld worden, moeten zij ook ergens terecht kunnen. Maar goed, dat is een verschil van mening. Ik hoop dat de minister het op het eerste punt wel met mij eens is, namelijk dat het niet uitmaakt of het een corporatie betreft of een verhuurder in het gereguleerde segment. De VVD probeert ze daaronderuit te wurmen met een amendement. Dat gaat het niet halen, hoop ik. Ik hoop wel dat dat segment de bescherming heeft die deze wet biedt.

**Minister Ollongren:**

Mijn punt ging — ik dacht uw vraag ook vooral — over het tweede. Ik denk dat het politieke verschil van mening dat de heer Nijboer signaleert er daar inderdaad is.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Wat ik nu steeds hoor van de minister is dat heel veel huurders eigenlijk naar de rechter moeten, maar dat is voor heel veel mensen een heel grote stap. Ik noemde net een aantal cijfers en ik zou daar toch wel een reactie op willen van de minister. Er is een onderzoek van ThePostOnline. Dat hebben zij gedaan tussen januari 2010 en februari 2016. Uit dat onderzoek blijkt dat maar liefst in de helft van alle huurcontracten voor vrijesectorhuurwoningen de huurprijs eigenlijk veel te hoog is. Zij zeggen dat een daling van de huurprijs van gemiddeld 40% mogelijk is, als je naar de

Huurcommissie stapt. Vindt u dan dat al die mensen naar de rechter moeten? Dat is een heel grote stap.

**Minister Ollongren:**

Laat ik beginnen met zeggen dat ik dat onderzoek niet ken. Ik wil u graag toezeggen dat ik daarnaar ga kijken, maar ik kan die cijfers niet beamen. Die moet ik even voor uw rekening of voor die van ThePostOnline laten. Mijn punt is meer dat er natuurlijk krapte is. Er is een probleem in het huursegment. We hebben trouwens sowieso heel weinig middenhuur in Nederland. Ik denk dat we echt grote stappen zullen moeten zetten om een betere en goed functionerende woningmarkt te creëren. Dus daar ligt het natuurlijk voor een deel aan. Dat heeft ook een prijsopdrijvend effect. Ik denk dat we ons daar allemaal van bewust zijn. Voor de mensen die vinden dat iets in hun huurcontract of huursituatie niet deugt en die niet in het gereguleerde deel zitten, staat de gang naar de rechter — als ze er in goed overleg met de verhuurder uiteindelijk niet uitkomen, want dat is natuurlijk altijd te verkiezen — uiteindelijk open. Dat vind ik ook belangrijk. Dus nogmaals, ik deel wel uw zorg en ik zie ook een knelpunt in de woningmarkt, maar ik denk niet dat de oplossing is om de Huurcommissie te vragen om de hele huursector in Nederland te gaan behandelen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat is natuurlijk in principe een helder antwoord, maar het probleem is nou juist, zoals de minister heel duidelijk aangeeft, die krapte en dat heel veel mensen gebruikmaken van die krapte om soms echt idioot hoge huren te vragen en dat mensen echt het gevoel hebben dat ze knel zitten. Wij pleiten en blijven pleiten voor het openstellen van de Huurcommissie, maar wil de minister dan wel iets extra's doen voor deze huurders? Want het is juist een groep die heel erg knel zit, die geen keuze heeft, en die stap naar de rechter is heel erg groot. Kan de minister dan iets extra's doen om die stap in elk geval te verkleinen, want het is al zo'n ongelijke strijd.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar nu daagt mevrouw Beckerman mij uit om eigenlijk een hele beschouwing te geven over de woningmarkt en het middenhuursegment. Daar komen we volgens mij binnenkort veel uitvoeriger met elkaar over te spreken. Het is inderdaad ontzettend belangrijk om daar stappen in te gaan zetten. Dat kan door te zorgen voor meer aanbod. Er moet gewoon meer middenhuur op de markt komen. In de huidige markt is dat ingewikkeld. Ik kijk heel erg naar de gemeenten en ik treed ook met hen in overleg, want ik denk dat de gemeenten in eerste instantie aan zet zijn om hier de goede dingen te doen om te zorgen voor uitbreiding van dat aanbod. Vervolgens zijn er de mensen die in de knel zijn gekomen. Dat is de groep waar mevrouw Beckerman het over heeft. Ik weet ook niet of het één groep is; volgens mij zijn het verschillende groepen met verschillende problemen. Daar zal je toch ook een soort maatwerk in moeten hebben. Het probleem van huisjesmelkers kan hier spelen, maar dat hoeft niet. Ik vind het dus te gemakkelijk om het over één kam te scheren. Maar ik ben het wel met u eens dat het goed zou zijn als er meer aanbod was en minder prijsopdrijvend effect op die middenhuur. Hierdoor kunnen mensen nu inderdaad soms in de knel komen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan snap ik niet helemaal waarom de minister niet bereid is om te kijken of we huurders in de geliberaliseerde sector en huurders in de gereguleerde sector gelijkwaardig kunnen behandelen. Als je dat zou doen, doe je denk ik ook echt wel wat aan het prijsopdrijvende effect. Want dan weet de verhuurder: ik krijg problemen met die huurcommissie.

Minister **Ollongren**:

Ja. Nou ja, er zit natuurlijk in dit voorstel een element voor nieuwe huurders die wel in dat hogere segment zitten, althans bovenop de gereguleerde huur. Ik wil het daar straks nog even over hebben. Die nieuwe huurders kunnen in de eerste zes maanden wél naar de huurcommissie gaan. Dat debat wilde ik zo nog eventjes met de heer Koerhuis hebben, maar misschien is het toch goed om het hier dan alvast bij te betrekken. Ik denk dat dat wel goed is. Het gaat hierbij dus om nieuwe huurders. In het begin, dus als ze de woning hebben betrokken en hebben geconstateerd dat er misschien bepaalde dingen toch niet helemaal zijn zoals ze hadden verwacht op basis van de afspraak die ze hadden gemaakt, kunnen zij dat laten toetsen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Die grens van zes maanden hebben we ook niet bij de gereguleerde huursector. Waarom zouden we die grens dan hier wel hebben? Ik kan mij heel goed voorstellen dat mensen zich pas later realiseren dat de huur die ze betalen niet redelijk is.

Minister **Ollongren**:

Nou ja, het voorstel is nu: zes maanden. Het kan ook drie maanden zijn of negen maanden. Het voorstel is nu: zes maanden. Volgens mij is dat redelijk. Dan hebben huurders het huis even goed kunnen betrekken en beoordelen. Ik denk dat het wel goed is om ergens een grens te trekken. Dan is zes maanden niet onredelijk.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Koerhuis bij de interruptiemicrofoon staan, maar ik hoorde van de minister dat zij zijn punt nog apart zal behandelen.

Minister **Ollongren**:

Ja, prima.

De heer Ronnes vroeg waarom de aard van de klachten wordt opgenomen in de ministeriële regeling. Ik dacht dat het de heer Ronnes zelf was die ook verwees naar de nota van wijziging. Daar zijn de specifieke klachten in de wet genoemd, of althans de klachten die niet kunnen worden behandeld. Dat is volgens mij heel helder. Welke dingen kunnen er niet? Daar vloeit dus uit voort dat andere typen klachten wel kunnen. Omdat dat al in die nota van wijziging zit, is het niet nodig om daar nog een aparte voorhangprocedure voor te gebruiken.

De punten lopen soms een beetje door elkaar heen, voorzitter. Excuses daarvoor. De heer Kops stelde een vraag over de gedragingen van de verhuurder. Welke gedragingen van de verhuurder vallen hier dan wel onder? Het kan gaan over

alle gedragingen van de verhuurder in het kader van de verhuur, uiteraard op basis van de geldende huurovereenkomst, behalve dan die gedragingen die zien op het toe- of afwijzen van de woonruimte, wanbetaling, huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen. Dit is dus eigenlijk een invulling van het antwoord dat ik net aan de heer Ronnes gaf.

Voorzitter, ik wou naar de samenstelling van de huurcommissie gaan. Daarover heeft de heer Koerhuis als eerste een vraag over gesteld. Hij vroeg eigenlijk: is het huidige systeem te gesloten en moeten we toe naar meer transparantie? Op dit moment kan niet iedere deskundige zomaar solliciteren om zittingslid te worden. Eigenlijk alleen mensen uit de directe achterban van de koepelorganisaties kunnen dat doen. Dat wordt dus met dit voorstel gewijzigd en in mijn ogen ook verbeterd, want we willen toe naar goede leden. Dat moeten dus mensen zijn die verstand van zaken hebben. Het wetsvoorstel regelt dat in een in mijn ogen heldere benoemingsprocedure, zodat iedereen die deskundig is ook kan solliciteren. Dan kan dat natuurlijk vervolgens natuurlijk ook netjes worden beoordeeld. Het bestuur houdt in de gaten hoeveel leden er nodig zijn en welke kennis ze moeten hebben, zodat er sprake is van een goede samenstelling. Het stemt dat vervolgens af met de koepelorganisaties van de huurders en de verhuurders.

De heer **Kops** (PVV):

Ik wil toch nog even terug naar de gedragingen. Een huurder kan vanwege de gedragingen van een verhuurder naar de Huurcommissie stappen. Maar wat gaat er dan gebeuren? Wat gaat de Huurcommissie dan beslissen? Huurverlaging? Dat is in de praktijk zo'n beetje het enige dat eruit komt. Wat gaat er dan gebeuren?

Minister **Ollongren**:

Dat is natuurlijk aan de Huurcommissie. Dat hangt af van de klacht en van het oordeel van de Huurcommissie.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter. Mevrouw Beckerman heeft nog gevraagd, terecht, of we zeker weten dat de vertegenwoordigers van de verhuurders niet in de meerderheid zijn in de nieuwe commissie. Ik denk dat dat goed geregeld is in de wet. In artikel 39 staat dat er sprake moet zijn van een gelijke vertegenwoordiging. Er mag dus geen meerderheid van de kant van de verhuurders zijn.

Mevrouw Van Eijs heeft gevraagd naar de onafhankelijkheid. Zij suggereerde dat we die misschien op enig moment zouden moeten evalueren. De onafhankelijkheid en de kwaliteit, zo heb ik net betoogd, zijn heel belangrijk en die zijn niet in het geding. Er zitten checks-and-balances in het voorstel. Omdat de Huurcommissie een zbo, een zelfstandig bestuursorgaan is, kan zij onafhankelijk opereren van de overheid en van de andere stakeholders. Er is ook nog een raad van advies. Die raad heeft geen beslissingsbevoegdheid, maar die let wel goed op en kan bijsturen en advies geven, zoals ook in de naam zit.

De suggestie van mevrouw Van Eijs om na een aantal jaren te evalueren, vind ik een goede. Laten we dan vier jaar afspreken. Dat lijkt mij een mooie termijn. Ik meen dat zij zelf drie of vier jaar voorstelde.

De evenwichtige verdeling heb ik gehad. Ik heb nog een aantal opmerkingen over de bedragen. De commissie heb ik afgerond. Tot slot heb ik dan nog een paar losse vragen en de amendementen.

De heer Koerhuis heeft gevraagd waar het drempelbedrag van €3 op gebaseerd is. Het huidige artikel 9 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gaat al uit van dat drempelbedrag van €3. Voor geschillen over huurverlaging, tijdelijke huurverlaging bij gebreken en huurverhoging na woningverbetering wordt daarop aangesloten. Het is dus een verwijzing naar een bestaand wetsartikel, artikel 9, derde en vierde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen. Het is logisch om dat over te nemen als het gaat om toegang tot de Huurcommissie. Dat is het antwoord op zijn vraag daarover.

Het zou dan ook niet, zo zeg ik in de richting van mevrouw Beckerman, logisch zijn om af te zien van dat drempelbedrag. Je moet toch voorkomen dat er al te kleine zaken voorkomen. De expertise van de Huurcommissie is bedoeld voor geschillen die de huurder en de verhuurder niet zelf kunnen oplossen. Ik ben er dan ook voorstander van om dat drempelbedrag te hanteren.

We hebben het al even over de huisjesmelkers gehad. Dat ga ik niet herhalen.

Mevrouw Van Eijs vroeg of ik een terugkoppeling kan geven van hoe het nu gaat met de gemeenten en de huisjesmelkers. Ik zei zonet al dat we die moeten aanpakken en dat dat heel vaak ook op het niveau van de gemeenten moet gebeuren. Ik heb van de verzamelde studentensteden een brief daarover gekregen. Dat leidt tot gesprekken met de gemeenten. Ik zeg graag toe dat ik u daar in het voorjaar over zal informeren en dan niet alleen over de gesprekken en de uitkomst van die gesprekken, maar ook over de inventarisatie van de mogelijkheden die we samen zien om dit soort praktijken, die we natuurlijk niet willen, aan te pakken. De heer Kops vroeg naar achterstallig onderhoud. Ik hoop dat ik dat in voldoende mate heb behandeld.

Het CDA vroeg of er een oorzakelijk verband is tussen de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de toename van het aantal geschillen en of daar via de Huurcommissie weer grip op kan komen. De ervaring leert dat de introductie van nieuwe beleidsmaatregelen vaak leidt tot een verhoging van zaken. Maar dat is meestal een tijdelijke verhoging. Na verloop van tijd normaliseert dat eigenlijk weer. Dat is ook omdat huurders en verhuurders moeten wennen aan een nieuwe situatie. Bovendien moet we zorgen voor voorlichting, zodat huurders er ook van op de hoogte zijn.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de inzichtelijkheid van de uitspraken van de Huurcommissie. Er is een openbaar register van de Huurcommissie. Dat voldoet aan de wettelijke eisen die we eraan stellen. Ik weet dat de Huurcommissie zelf ook werkt aan verbetering van dat openbare register. Ze voorzien voor volgend jaar een verbeteringslag in de toegankelijkheid ervan.

Tot slot de vraag van mevrouw Voortman: wat zijn tot nu toe de ervaringen met de pilots ten aanzien van bemiddeling? Het is heel goed dat dit al gebeurt. Dit heeft inderdaad inzicht gegeven in de werkwijze, in de mogelijkheden en in de onmogelijkheden in het kader van deze nieuwe taak van de Huurcommissie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik meen te horen dat de Huurcommissie zelf ook kijkt naar de toegankelijkheid van haar uitspraken. Ik vroeg me af of de minister kan overbrengen dat daarbij ook goed zou moeten worden gekeken naar de standaarden voor open data, zodat die door derde personen, zoals de Woonbond, gebruikt kunnen worden om een en ander nog beter toegankelijk te maken voor leken.

**Minister Ollongren:**

Dat lijkt mij een heel goed punt. Ik weet dat de Huurcommissie nu meeluistert, dus het overbrengen is bij dezen al gebeurd, denk ik.

Voorzitter. Dan heb ik nog de amendementen. Dat zijn er vijf, dacht ik, als ik goed heb geteld. Het eerste amendement is dat op stuk nr. 13 van het lid Beckerman. U zult niet verbaasd zijn dat ik dit amendement ontraad. Dat vloeit eigenlijk voort uit onze discussie van zonet. Wat mij betreft moeten we dat echt niet willen. Dat zou eigenlijk het einde zijn van het stelsel zoals we dat nu kennen, met gereguleerd versus niet-gereguleerd. Daar ben ik geen voorstander van.

Dan het amendement op stuk nr. 15. Ik zie daar drie indieners onder staan, met mevrouw Van Eijs als eerste indiener. Dit amendement heeft twee delen. Het eerste deel ziet op het aantal keren dat een verhuurder in ongelijk is gesteld en de manier waarop. Hier staat dat het kan gaan om servicekosten, huurverhoging et cetera. Eigenlijk wordt gevraagd om gedifferentieerde leges. Dat is én ingewikkeld én het doet geen recht aan het feit dat de regels soms heel ingewikkeld zijn, zoals we net ook bespraken. Niet alle fouten zijn dus bewuste fouten. Ik denk dat we de ingewikkeldheid van de regels en dus ook het feit dat verhuurders gewoon de fout in kunnen gaan zonder dat ze dat eigenlijk willen, hiermee niet voldoende recht doen. Over dat deel van het amendement zou ik zeggen: liever niet. Dat is natuurlijk geen officieel advies. Ten aanzien van het tweede deel denk ik dat er wel ruimte is om dat te regelen. Ik wil de indieners suggereren om dat niet bij amendement maar bij motie te doen. Want als u van dat tweede deel een motie maakt, kan ik dat verder gaan uitwerken en kan ik dat bij AMvB invullen. Dat gaat dan door de voorhangprocedure en dan kunt u beoordelen of ik dat op een goede manier heb gedaan, conform de wens zoals die hier staat. Dus eigenlijk zou mijn suggestie zijn om af te zien van het amendement in zijn huidige vorm. Het eerste deel vind ik te ingewikkeld, dus dat ontraad ik echt. Ik ben wel bereid om het tweede deel te doen, maar dat hoeft dus niet bij amendement. Ik zou dat liever in de vorm van een motie zien.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik snap de argumentatie en ik ben blij dat de minister een opening geeft om toch datgene te regelen wat we willen regelen. Ik heb toch één verhelderende vraag. Als ik het goed begreep, is het nu wel zo in de wet geregeld dat het

na de vierde keer omhooggaat. Die leges worden dan kostendekkend. Als ik nu in een motie zou zeggen dat het in de AMvB weer na de tweede keer moet worden, hoe valt dat daar dan mee te rijmen? Dat is meer een technische vraag, dus misschien kan de minister daar in de tweede termijn op terugkomen?

**Minister Ollongren:**

Laat ik afspreken dat ik dat even heel precies voor u uitzoek.

**De voorzitter:**

Dat komt dan in de tweede termijn.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik op het amendement op stuk nr. 16. Daarover hebben we het eigenlijk net uitvoerig gehad. Eén jaar is het voorstel, maar ik proef toch wel heel ruim in de Kamer dat u dat allemaal te kort vindt. Ik heb betoogd dat vijf jaar wel erg lang is en dat dat echt wel tot problemen zou kunnen leiden, maar dat een oprekking naar bijvoorbeeld drie jaar redelijkerwijs zou moeten kunnen.

Tot slot. Nee, sorry, er zijn nog twee amendementen.

**De voorzitter:**

Ja, het amendement op stuk nr. 17 en het amendement op stuk nr. 18.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 17 van het lid Koerhuis is volgens mij ook onderwerp geweest van het debat zonet. De heer Koerhuis zal dus niet verbaasd zijn dat ik ook dit amendement ontraad. Ik vind het heel redelijk om voor deze groep wel te zeggen: creëer die mogelijkheid van die toetsing, maar dan wel alleen in de eerste zes maanden. Dat zal niet leiden tot een grootschalige, in zijn ogen dan, onttekening aan het middenhuursegment, want als het voldoet aan de voorwaarden en de Huurcommissie tot dat oordeel komt, dan hoort het blijkbaar niet in dat segment. Ik vind dus echt dat daar een inhoudelijke redenering onder zit. Om die reden ontraad ik het amendement.

**De heer Koerhuis (VVD):**

In dit regeerakkoord trekken de vier partijen samen op en in Amsterdam trekken de VVD en D66 samen op om een grotere middenhuursector te creëren. Middenhuurwoningen zijn woningen met een huur van meer dan €711, zoals gedefinieerd in de AMvB over middenhuur, die sinds kort is aangenomen. Zou de minister willen ingaan op mijn argumentatie dat het voorliggende wetsvoorstel die middenhuurwoningen weer de sociale sector in trekt en dat de middenhuursector, onder andere in Amsterdam, daar dus kleiner van wordt?

**Minister Ollongren:**

We hebben net in het debat, denk ik, geconstateerd dat het middenhuursegment juist groter moet worden en dat daar heel veel meer voor nodig is dan dit onderdeel. De heer Koerhuis vreest dus voor een beoordeling in een aantal

gevallen waardoor middenhuurwoningen toch toevallen aan de sociale voorraad, maar ik denk dat dit helemaal niet opweegt tegen de bestaande behoefte aan meer middenhuur. Ik weet ook vanuit mijn Amsterdamse verleden — maar het speelt ook in andere steden in Nederland — dat dit ook zal moeten gebeuren door gewoon het aanbod te vergroten en door een systeem te bedenken — denk aan afspraken vastgelegd in bestemmingsplannen, in erfpacht of in wat dan ook — dat ervoor zorgt dat de middenhuur ook middenhuur blijft. Bij anderen in deze Kamer proef ik juist weer de vrees dat de huurprijzen enorm gaan stijgen. De heer Koerhuis is bang voor een verlaging in sommige gevallen. Ik zou zeggen: als die verlaging er komt, dan is dat omdat de Huurcommissie aan de hand van de bestaande regels heeft beoordeeld of een bepaalde woning daaraan voldoet. Ik verwacht niet dat dat op heel grote schaal gaat gebeuren. Nogmaals, het antwoord daarop is meer middenhuurwoningen realiseren.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dat laatste, dat over het realiseren van middenhuurwoningen, delen wij. Door de wetswijziging die u hier voorstelt kan de Huurcommissie middenhuurwoningen straks naar de sociale huursector terugtrekken. U bent het met mij eens dat we een groter aanbod voor middenhuurwoningen moeten creëren. Als de Huurcommissie dat straks tegen kan gaan, dan moeten we de Huurcommissie daar niet de schuld van geven, maar onszelf, als we deze wet zo door laten gaan. U zegt zelf dat elk stapje daarbij helpt. Dit stapje zou ook helpen om meer middenhuurwoningen te creëren.

**Minister Ollongren:**

Theoretisch heeft de heer Koerhuis daar gelijk in. Maar tegelijkertijd, stel dat de huur te hoog is, misschien ook onder druk van de situatie op de woningmarkt. De huurder komt in de woning en constateert dat de oppervlakte en de voorzieningen et cetera tekortschieten en hij gaat daarom naar de Huurcommissie. Vervolgens is de Huurcommissie het eens met de huurder. Ja, dan is het toch niet meer dan redelijk dat die mogelijkheid bestaat.

**De voorzitter:**

Tot slot.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan concludeer ik hier dat de minister het niet meer dan redelijk vindt dat zo'n middenhuurwoning, bijvoorbeeld in Amsterdam, teruggetrokken wordt in de sociale huursector.

**Minister Ollongren:**

Nee, ik ben voor veel en meer middenhuurwoningen, maar niet tegen iedere prijs. Ik vind het redelijk dat in dit voorstel die opening wordt geboden voor nieuwe huurders in de eerste zes maanden van het betrekken van de woning. Ik ben wel blij dat de heer Koerhuis en ik het goed hebben uitgediscussieerd, maar ik constateer wel dat dit ertoe leidt dat we het niet eens zijn. Ik ontraad dus zijn amendement op dat punt.

Tot slot het amendement van de heer Ronnes op stuk nr. 18. De heer Ronnes moet het mij vergeven dat ik zeg dat

dit een ingewikkeld amendement is. Het ziet erop dat ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie naar de Huurcommissie mogen gaan. Dat leidt tot een probleem. Ik weet overigens dat mijn voorganger — daarmee bedoel ik de heer Blok — heeft gezegd hiernaar te willen kijken. Dat heeft hij volgens mij ook gedaan. In ieder geval hebben we dat op het ministerie gedaan. Maar dat leidt tot de constatering dat er een probleem ontstaat met de rechtsgelijkheid. Ik snap het punt. Ik ben wel bereid om met gemeenten en woningbouwcorporaties hierover te spreken, maar het amendement ontraad ik. Ik vind het dus eigenlijk het verkeerde middel voor het doel, dat ik wel begrijp en dat ik via de gesprekken met de gemeenten en woningbouwcorporaties wel wil proberen te bereiken, maar ik wil het niet op deze wijze en niet via het amendement doen vanwege het argument van de rechtsongelijkheid. Ik ontraad dus het amendement.

**De heer Ronnes (CDA):**

Op zich is dit toch een beetje vreemd. Uw voorganger — het is dé minister — heeft nadrukkelijk gezegd het met mij eens te zijn dat er genuanceerder gekeken kan worden naar de positie van een woningcorporatie in het geliberaliseerde deel. Het is dus heel vreemd dat ik nu van de minister hoor dat daar blijkbaar niet genuanceerd naar gekeken kan worden. Ik vraag mij toch af waarom de minister die hier staat, zegt dat zij die genuanceerdheid niet ziet. Wat is er de achtergrond van dat dit in een keer anders is dan een jaar geleden?

**Minister Ollongren:**

De heer Ronnes heeft natuurlijk helemaal gelijk dat het eigenlijk niet uitmaakt wie de Kamer tegenover zich heeft, maar zoals ik het heb begrepen heeft minister Blok destijds gezegd ernaar te willen kijken. Misschien heeft hij gezegd er genuanceerd naar te willen kijken. Dat zou kunnen. Maar die beoordeling leidt ertoe dat ik nu zeg: zoals u het voorstelt in het amendement, levert het rechtsongelijkheid op tussen corporaties aan de ene kant en andere verhuurders aan de andere kant. Ik denk dat we dat niet moeten willen met elkaar, maar dat we het doel misschien kunnen bereiken door met gemeenten en woningbouwcorporaties hier het gesprek over aan te gaan.

**De voorzitter:**

Tot slot, meneer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik proef dat we niet nader tot elkaar komen. Ik ga eventjes bekijken hoe ik hiermee om zal gaan.

**De voorzitter:**

Daar heeft u tot volgende week dinsdag de tijd voor.

Meneer Koerhuis, u bent net geweest.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik denk graag met de heer Ronnes mee op dit punt. Ik hoorde de minister zeggen dat we geen rechtsongelijkheid moeten creëren tussen woningcorporaties en particuliere

verhuurders, maar ik hoor haar niet zeggen dat we van woningcorporaties, die veel staatssteun krijgen, iets extra's terug kunnen vragen. Zou de minister daarop in kunnen gaan?

**Minister Ollongren:**

We hebben net met elkaar geconstateerd dat de woningbouwcorporaties wel voor het leeuwendeel staan van de bijdrage aan de nieuwe financieringswijze van de Huurcommissie. Laten we constateren dat we dat wel van hen vragen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. We gaan dan naar de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Bent u zover, meneer Koerhuis? Ja? Dan geef ik u het woord namens de VVD.

□

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter, dank u wel. Ik dank de minister voor haar antwoorden op de door de Kamer in het debat gestelde vragen. We verschillen in deze Kamer stevig van mening met elkaar over het hoe van de woningmarkt, maar het uiteindelijke doel dat we allemaal willen bereiken, is volgens mij hetzelfde: een woningmarkt waar huurders fijn, goed en zo goedkoop mogelijk kunnen wonen en leven.

Ik heb in mijn eerste termijn al een aantal punten van de wet genoemd die ik goed vind, zoals het verschuiven van de kosten van het gebruik van de Huurcommissie van de hardwerkende Nederlander naar degenen die er daadwerkelijk gebruik van maken, de huurders en de verhuurders. In mijn termijn heb ik echter ook een aantal mogelijke verbeteringen genoemd. Zo zou ik samen met D66 en het CDA graag zien dat huisjesmelkers eerder aangepakt worden en dat het makkelijker wordt om ze aan te pakken. Waar de PVV vooral harde woorden uit, zorgt de VVD liever voor een aanpak die echt werkt. Ik hoop dat deze amendementen op een brede steun in de Kamer kunnen rekenen.

Dan mijn voorstel om middenhuurwoningen beschikbaar te houden voor mensen met middeninkomens. Ook hier is ons doel volgens mij hetzelfde: we willen allemaal dat iedereen een goed, betaalbaar huis kan vinden, ook in de stad. Maar je moet wel voor jezelf bedenken wat zo'n woning waard is. Ik begrijp heel goed dat voor degene die dan tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract een lagere huurprijs kan afdwingen, dat heel rechtvaardig voelt, maar voor al die andere mensen met een middeninkomen die ook een middenhuurwoning willen huren, is het niet rechtvaardig. Het is niet rechtvaardig voor leraren, verplegers, agenten en ook niet voor gezinnen, waaronder stadsgezinnen. In de eerste plaats is de oplossing voor al deze mensen: bouwen, bouwen, bouwen. Maar tot die tijd wil ik graag die middenhuurwoningen middenhuurwoningen laten en niet de sociale huursector intrekken. Het zou niet zo moeten zijn dat je andere huurders aftroeft door een huurprijs te accepteren en daarna toch een lagere huurprijs kan afdwingen. We trekken hier in de Tweede Kamer met de gehele coalitie, dus met D66 en het CDA maar ook met de ChristenUnie, op om de middenhuursector te vergroten. Specifiek in Amsterdam doen we dat met D66. Daar trekken de heren Van der Burg en Van Dantzig samen op om het

aanbod van middenhuurwoningen te vergroten. Mijn amendement, mijn voorstel, helpt daarbij. Tegen de SP en de Partij van de Arbeid zeg ik: ik ben het met jullie eens dat dat er niet toe mag leiden dat er wordt opgeboden tot €1.500 of €2.000. Dat is geen middenhuur meer. Daarom is een AMvB, een algemene maatregel van bestuur, aangenomen waarin die middenhuur wordt gedefinieerd, waarbij de gemeente een maximumbedrag mag aangeven. Zo maken we de woningmarkt stukje bij beetje gezonder. Zo zorgen we dat iedereen een goed en betaalbaar huis kan vinden.

Tot slot. De minister ging in op twee vragen van mij. De eerste vraag was waar het drempelbedrag van €3 vandaan is gekomen. Ik heb begrepen dat dat uit een wet uit 2009 komt. Ik begrijp ook dat we hier en nu niet een analyse van die €3 kunnen krijgen, maar kan de minister toezeggen dat we die €3 bekijken voor de indiening van de rijksbegroting en zo nodig indexerend ten opzichte van 2009? Ten tweede heb ik vragen gesteld over de €2,22 die een verhuurder straks per woning per jaar moet betalen. Ik ben voor lage lasten, ook voor verhuurders. Kan de minister toezeggen die €2,22 te zien in het licht van de hogere en eerdere kostendeckende tarieven die we hier hopelijk samen gaan waarmaken en voor de rijksbegroting voor 2019 te kijken wat die €2,22 gaat doen en hoe dat bedrag het liefst omlaag kan?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dit is de tweede termijn. U krijgt de gelegenheid om eventueel te reageren, maar niet om het debat opnieuw te voeren. Dat wil ik u meegeven. Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Oké, dan probeer ik het gewoon in een keer, dan kom ik u tegemoet. Ik begrijp het echt niet. U zegt twee keer: ik wil dat mensen betaalbaar kunnen wonen. Vervolgens roept u: het is onrechtvaardig als mensen die te veel betalen voor een huis waarvan u wilt dat zij daar betaalbaar in kunnen wonen, hun recht kunnen halen. Ik begrijp het echt niet. Wat is nu onrechtvaardig? Is het onrechtvaardig dat de markt veel te hoge prijzen vraagt voor huizen waarvoor je dat eigenlijk niet kunt vragen? Of is het onrechtvaardig dat mensen hun recht op een betaalbaar huis proberen te halen zoals ook u wilt? Wat is nou onrechtvaardig?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mevrouw Beckerman, ik begrijp het heel goed. U gaat voor een grotere sociale huursector. Dat vindt u rechtvaardig. Ik ga voor een grotere middenhuursector. Om die te realiseren — ik zei het net ook tegen de minister — stapje voor stapje, moeten wij er ook hier vandaag voor zorgen dat middenhuurwoningen niet het sociale huursegment worden ingetrokken. Dat vind ik rechtvaardig.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, tot slot.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dus middenhuur betekent voor u simpelweg dat mensen te veel gaan betalen voor te weinig kwaliteit omdat u ze eerst uit de sociale huursector heeft weggejaagd. Ik probeer uw wereld wat simpeler te maken. Zou het niet veel simpeler zijn als die politieagent of die leraar gewoon weer terecht kan in de sociale huur en dat wij daar vol op inzetten? Dan kunnen mensen betaalbaar huren en kunnen zij ook nog eens een keer hun recht halen als zij worden uitgebuit.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mevrouw Beckerman, het is heel simpel. U gaat voor een grotere sociale huursector, ik ga voor een grotere middenhuursector. Dat hebben wij in dit regeerakkoord afgesproken.

**De heer Kops (PVV):**

Voorzitter. Ik weet eigenlijk niet zo goed of ik nu een interruptie ga plegen of dat het meer een punt van orde is.

**De voorzitter:**

Gooi het maar in de groep, zou ik zeggen.

**De heer Kops (PVV):**

Ik hoor de heer Koerhuis nu aan. Kunnen wij misschien iets voor hem doen, want hij slaat hier zo veel wartaal uit! Moeten wij misschien een dokter bellen of zo? Het wordt gewoon echt heel gênant. Ik had eerlijk gezegd gehoopt dat ik niet meer voor hem zou hoeven op te staan, maar daar komt hij weer met het riedeltje bouwen, bouwen, bouwen. Iedere keer als hij het zegt wordt het gênanter. Dan durft hij ook nog te zeggen: de VVD komt met oplossingen die werken. Mijnheer Koerhuis, waar was u dan de afgelopen jaren in het VVD-kabinet? Het woningtekort waar wij nu mee te maken hebben, hebt u veroorzaakt. Waar was u dan? Steekt u de hand eens in eigen boezem. U bent niet de oplossing, mijnheer Koerhuis, u bent onderdeel van het probleem! Erken dat nou eens.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor niet echt een vraag. Ik hoor ook geen punt van orde. Ik wil wel zeggen: Nederland is uit de crisis gekomen, de woningmarkt is uit de crisis gekomen en laten wij er nu voor zorgen dat wij inderdaad gaan bouwen, bouwen, bouwen zodat iedereen een eigen huis kan vinden.

**De voorzitter:**

Tot slot.

**De heer Kops (PVV):**

Voorzitter. Het wordt er echt niet beter op, hoor. Iedere keer als de heer Koerhuis iets zegt, wordt het steeds, steeds slechter. Ik zou hem voor het volgende debat dan toch echt willen aanraden om het eens wat beter voor te bereiden, ook die tweede termijn, in plaats van iets voor te lezen van een papiertje dat zojuist is binnengebracht. Doe eens wat meer moeite!

**De voorzitter:**  
De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Ik probeer toch te begrijpen welke inhoudelijke redenen de heer Koerhuis heeft om een huis dat bij wet geregeld niet meer dan €711 mag kosten ... Het is gewoon de wet. De Huurcommissie maakt geen wet, zij past gewoon de wet toe die wij hier hebben vastgesteld. Wat is er goed aan dat voor dat huis dan €1.000 of €1.100 wordt gevraagd? Leg u mij dat nu nog een keer uit?

**De voorzitter:**  
Heel kort, mijnheer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Die wet maken wij hier en nu, opdat de Huurcommissie kan toetsen. Wat ik voorstel is dat wat bij wet middenhuurwoningen zijn, woningen boven de €711, middenhuurwoningen blijven, huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Daar hebben wij een schreeuwend tekort aan. De minister zei het net. Ik blijf het maar zeggen: de regering ziet dat, ik verwijs naar het regeerakkoord; in Amsterdam trekken wij samen op; meer middenhuurwoningen.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Het is echt andersom. We hebben het in de wet gedefinieerd: dit zijn sociale huurwoningen, dit zijn de kwaliteiten die daaraan voldoen. Je krijgt geen huurtoeslag meer boven een bepaalde grens, want we houden ergens op. De heer Koerhuis zegt gewoon: bij alles wat je daarboven vraagt is het geen sociale huurwoning meer, en bekijk het maar. Daarom zijn mensen ook zo boos. De een reageert het wat anders af dan de ander; we zijn net mensen hier in de Kamer. Maar dat is echt onze hele sociale volkshuisvesting midden in een overspannen woningmarkt op de schop zetten. En dan klopt de betiteling "hup huisjesmelker" voor dit amendement echt. Het was een beetje flauw bedoeld van mij in het begin, maar dan is dat eigenlijk echt de kern van wat u doet. U zet het helemaal op de kop. U maakt het helemaal vrij en u stimuleert iedereen om meer dan €711 huur te vragen; en dan zijn ze overal van af. Dat is eigenlijk gewoon een schande.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Ik zet het helemaal niet op de kop. Ik vind dat er gebouwd moet worden en ik vind dat ook sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, net als middenhuurwoningen en koopwoningen. Ik zet het niet op de kop. Ik wil dat er zo veel mogelijk gebouwd gaat worden. De prioriteit ligt bij middenhuurwoningen. Dat zegt het regeerakkoord; dat hebben we afgesproken in het regeerakkoord. Stapje voor stapje: in de bouw, met de AMvB middenhuur die is aangenomen en nu hier. Wij bepalen wat de Huurcommissie beoordeelt; daar gaan we hier zelf over. Dan kunt u wel roepen "dat is de wet", en "dat staat daar en daar", maar nee, dat staat hier. Hier bepalen wij nu wat de Huurcommissie gaat beoordelen. Hier bepalen we of we de Huurcommissie toe laten staan dat middenhuurwoningen worden teruggetrokken in de sociale huursector.

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

**Mevrouw Beckerman (SP):**  
Dank u wel, voorzitter. De SP had gehoopt dat juist de wet over de Huurcommissie een goede mogelijkheid zou zijn om huisjesmelkers extra aan te pakken. Te hoge huur is een probleem waar heel veel mensen mee kampen. We hebben daar een amendement voor ingediend. Wij hopen natuurlijk op steun van de Kamer. Wat de minister nu heeft toegezegd vinden wij nog wel erg mager.

Wat wij ook heel erg hadden gehoopt, is dat wij de Huurcommissie wat meer slagkracht hadden kunnen geven om problemen nou echt aan te pakken, zodat zij mensen niet alleen maar huurverlaging geeft. Dat is natuurlijk goed, maar wij hadden gehoopt dat wij de Huurcommissie ook echt mogelijkheden zouden geven om echt een oplossing voor problemen zoals schimmels en achterstallig onderhoud — dat maakt mensen soms echt ziek — af te dwingen. Want de stap naar de rechter is voor veel mensen groot. En daarom vinden we juist dat de Huurcommissie zo laagdrempelig moet zijn en meer mogelijkheden moet hebben om misstanden, die er juist zijn omdat de markt krap is, te voorkomen en aan te pakken.

Ik heb twee moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders met tijdelijke huurcontracten minder huurprijsbescherming genieten dan huurders in de sociale sector;

overwegende dat er voor verschillende tijdelijke huurcontracten verschillende regels bij de Huurcommissie gelden waardoor huurders met een huurcontract voor twee jaar alleen in de eerste zes maanden naar de Huurcommissie kunnen en huurders met een contract "naar zijn aard voor korte duur" helemaal niet bij de Huurcommissie terecht kunnen;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe de huurprijsbescherming via de Huurcommissie voor huurders met een tijdelijk huurcontract gelijk kan worden gesteld en kan worden verbeterd, en de uitkomsten zo snel mogelijk aan de Kamer te doen toekomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**  
Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 20 (34652).



Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Dan mijn volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Huurcommissie jaarlijks ongeveer 11.000 geschillen beslecht;

overwegende dat een uitspraak van de Huurcommissie niet automatisch gevolgen heeft;

verzoekt de regering te zorgen dat uit alle uitspraken van de Huurcommissie consequenties volgen, zoals bij voorbeeld een verplichting tot (groot) onderhoud, en deze consequenties aan de Kamer voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 21 (34652).

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik nu naar de heer Kops namens de PVV.



**De heer Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de minister voor de beantwoording. Ook dank aan de heer Koerhuis.

Ik kom nog even terug op de verhuurderbijdrage. Ja, stel dat die dan wordt doorberekend aan de huurders. De minister zei dat het dan zou gaan om een relatief klein bedrag, maar in een tijd waarin de huren alleen maar omhoog zijn gegaan, in een tijd waarin mensen de rekeningen niet meer kunnen betalen, is elke cent huurverhoging er een te veel. Daarom kom ik met de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verhuurders de verhuurderheffing geheel of gedeeltelijk doorberekenen aan de huurders, en dat de verhuurderheffing in de praktijk eerder een huurderheffing is;

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat de verhuurderbijdrage ten gunste van de Huurcommissie op geen enkele wijze zal worden doorberekend aan de huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 22 (34652).

**De heer Kops** (PVV):

Tot slot, voorzitter ...

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis wil over de vorige motie iets vragen.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ja, een feitelijke vraag aan de heer Kops. Ik heb hem nu een aantal keren horen roepen — ja, roepen — dat verhuurderheffingen en verhuurderbijdragen worden doorberekend aan huurders. Het zijn niet verhuurders die die moeten betalen, maar met name corporaties. Hoeveel winst maken corporaties eigenlijk? Weet u dat, meneer Kops?

**De heer Kops** (PVV):

Heel veel.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Mijn vraag was: hoeveel?

**De heer Kops** (PVV):

Miljarden hebben ze in kas. Ze hebben genoeg in kas, de verhuurders, de corporaties. Ze kunnen dat zelf allemaal prima opbrengen.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Hoeveel miljarden?

**De heer Kops** (PVV):

Voorzitter. Ik neem aan dat de heer Koerhuis het antwoord zelf wel weet. Klopt dat? Ja, ik zie dat dat zo is. Dat toont weer eens aan dat de heer Koerhuis deze vraag alleen maar stelt voor de bühne, niet om een inhoudelijk antwoord te krijgen. Hij stelt dus een vraag waar hij het antwoord al op weet.

**De voorzitter:**

Tot slot, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Corporaties maken 5,5 miljard euro winst. U vroeg aan mij of ik de debatten wel voorbereid; vandaar mijn vraag. Corporaties maken dus 5,5 miljard euro winst. Hoe kunt u dan zeggen dat ze, als ze een kop koffie aan verhuurdersbijdra-

gen per jaar moeten gaan betalen, die gaan doorberekenen aan huurders? Dat kan dan toch uit die 5,5 miljard euro winst?

De heer **Kops** (PVV):

Kijk, dat is nou precies de VVD: die heeft het over een kop koffie. Inderdaad, heel denigrerend. Als u beter had geluisterd, had u gehoord dat ik heb gezegd dat elke cent telt. Wij zijn helder. Wij willen gewoon niet dat die verhuurderbijdrage op welke wijze dan ook wordt doorberekend aan de huurders. Wat is daar onduidelijk aan? Kijk, nu blijft de heer Koerhuis zitten, want nu weet hij het allemaal niet meer.

De **voorzitter**:

Gaat u verder. Niet uitlokken.

De heer **Kops** (PVV):

Toch beter voorbereiden, zou ik zeggen. Het wordt er niet beter op.

Goed, voorzitter. Ik wilde al gaan afronden. Het blijft natuurlijk gek dat de Huurcommissie in een geschil wel kan beslissen tot een huurverlaging of tijdelijke huurverlaging, maar niet kan beslissen tot het oplossen van het werkelijke probleem, bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, als daarvan sprake is. Vandaar dat ik met veel plezier de motie van mevrouw Beckerman heb medeondertekend.

De **voorzitter**:

U had dus één motie? Dank u wel.

Het woord is nu aan mevrouw Van Eijs van D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Het duurde iets langer, want de minister kwam met de suggestie om ons amendement om te vormen tot een motie en daar heb ik een lastminutepoging toe gedaan. Wij danken de minister voor de beantwoording en in het algemeen voor de goede discussie in de Kamer. Ons amendement gaat over het aantal overtredingen binnen een bepaalde tijdspanne dat zou moeten worden meegeteld voor het oplopen van de leges. Wij hadden dat op vijf jaar gezet. Wij zullen de suggestie overnemen om dat te veranderen in drie jaar. Dat amendement moet dus nog gewijzigd worden. Voor de zekerheid dien ik ook een motie in over ons amendement om die leges eerder kostendekkend te laten zijn. Daarvoor dien ik nu de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat van kostendekkende leges een afschrikwekkend effect uitgaat;

constaterende dat leges die lager zijn dan kostendekkend ervoor zorgen dat bonafide verhuurders betalen voor de misdragingen van huisjesmelkers;

verzoekt de regering niet, zoals in het wetsvoorstel is opgenomen, vanaf de vierde keer dat een verhuurder in het ongelijk is gesteld kostendekkende leges te rekenen, maar dit vanaf de derde keer te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Eijs en Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 23 (34652).

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik wil ook nog de minister graag bedanken voor haar toezegging om na vier jaar te kijken hoe die nieuwe benoemingswijze zich ontwikkelt. Daar ben ik erg blij mee. Misschien kan de minister ook nog iets meer zeggen over onze motie over huisjesmelkers. Ik ben blij om te horen dat er gesprekken aan de gang zijn, of dat ze ermee aan de gang gaan. Misschien kan de minister iets beter specificeren wat "het voorjaar" is, want dat kan mei en juni zijn. Wij zijn daar erg benieuwd naar en horen dat graag.

De **voorzitter**:

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

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Nog drie zaken. Eén, wat gebeurt er nu eigenlijk na een uitspraak, en kun je dan makkelijk naar de rechter? De praktijk leert — ik heb in Groningen ook voorbeelden hiervan gezien — dat zelfs als iemand na drie, vier jaar tijd volledig in het gelijk wordt gesteld, hij nog niks heeft. En als je echt problemen hebt met schimmel of tocht of slecht onderhoud, dan duurt het veel te lang. Daar is die Huurcommissie zo goed voor, maar als er geen materiële actie volgt, heb je er helemaal niks aan, zelfs aan huurverlaging niet. Je kunt ook geen kant op. De wachtlijsten zijn ellenlang. De minister zou daar nog op terugkomen. We hebben ook samen met GroenLinks, PVV en SP een motie ingediend. Daar moeten we echt wat mee, en misschien niet alleen met deze wet en verder nog bij de woondebatten. Dit is niet zomaar met een motie even opgelost.

Voorzitter. Het tweede punt. Ik ben een beetje teleurgesteld. Wij, de minister en in ieder geval de PvdA, maar ook andere partijen, hebben een andere visie op de woningmarkt als het gaat over de vraag waar je als huurder naartoe moet kunnen gaan. Het is echt heel gebruikelijk, ook bij consumentenzaken, dat er een soort arbitragecommissie is waar iedereen naartoe kan, of het nu gaat om gereguleerde sociale huur of niet. Ik vind dat die Huurcommissie daar prima geschikt voor is. Ik zou niet weten waarom je daar niet terecht zou kunnen juist als het gaat om de grootste misstanden, bij huisjesmelkers en bij private organisaties. Maar daarover hebben wij gedebatteerd en verschillen wij

van mening. Er ligt een amendement en we zullen zien hoe de Kamer daarover stemt.

Voorzitter. Tot slot, mijn derde punt. Tijdens zo'n debat krijg je altijd toch nog wat meer grip op hoe de wet in elkaar zit. Ik vroeg me af of het redelijk is om al binnen zes maanden je bezwaren kenbaar te moeten maken. De heer Koerhuis wil ervan af, maar het is wel duidelijk dat niemand het met hem eens is. Eigenlijk vind ik zes maanden wel snel. Daarom heb ik net nog een amendement ingediend om er een jaar van te maken. Mensen zijn net verhuisd en moeten dan allerlei procedures starten. Waarschijnlijk moet de verhuurder eerst ook nog in contact treden. Die moet reageren. Dan is er een termijn, met een herinnering. Zes maanden is dus snel. Ik wil die termijn verlengen naar een jaar. Daar heb ik een amendement voor ingediend en ik wacht nog op de reactie van de minister hierop.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.



**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, dank u wel. Laat ik beginnen met een aantal antwoorden die de minister heeft gegeven. Over de inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot het aantal geschillen zegt zij dat er bij invoering van nieuw beleid sprake is van invoeringsproblematiek. Je ziet dan pieken aan het begin en later wordt dit geneutraliseerd. Ik vraag de minister toch om dit goed in de gaten te houden en om, als dat nodig is, te bekijken of er op dat punt in praktische zin aanpassingen gedaan kunnen worden. Dan belast je een Huurcommissie niet onnodig met zaken die gewoon feiten zijn.

Een tweede punt is de voorhangprocedure. De minister maakte mij bewust erop attent dat in de nota van wijziging een aantal additionele beleidsonderdelen zitten die voor een deel mijn vraag oplossen. Zij gaf echter ook aan dat zij met een voorhangprocedure komt voor de AMvB. Ik wil graag bevestigd krijgen dat dit ook echt een voorhangprocedure is.

Een derde punt betreft de bekostiging en de verhouding tussen corporaties en de particuliere sector. De minister noemde een percentage van 90 of 95. Dan toch de eerlijke vraag aan de minister of zij het een reële verhouding vindt dat 90% tot 95% van de kosten bij de corporaties wordt neergelegd.

Voorzitter. Als laatste het amendement dat we ingediend hebben. Tijdens een debat heb ik nadrukkelijk over dit voorstel gesproken met, destijds, minister Blok. Hij gaf aan dat het beter was om dit regelen bij de voorliggende wetgeving voor de Huurcommissie. Op basis daarvan hebben wij dit amendement gemaakt. Het verwondert mij dus zeer dat ineens het argument van rechtsongelijkheid om de hoek komt kijken, terwijl nadrukkelijk duidelijk is wat beoogd wordt met het amendement. Ik heb dan wel de vraag of de rechtsongelijkheid een mening is of een juridisch feit. Daar ga ik de komende dagen nog even goed naar kijken. Ik ga bezien wat ik met het amendement ga doen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Ronnes. Tot slot mevrouw Voortman namens GroenLinks.



**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter, dank u wel. Een punt dat zowel in de inbrengen als in de reactie van het kabinet aan de orde kwam, was het verschil in toegang tot de Huurcommissie tussen huurders in de geliberaliseerde sector en huurders die in de gereguleerde sector huren. Mevrouw Beckerman heeft daarover een amendement ingediend, dat GroenLinks mede heeft ondertekend. De minister gaf daarover aan: mensen die huren in de geliberaliseerde sector hebben nog wel zes maanden waarin ze naar de Huurcommissie kunnen als het gaat om de aanvangshuur. Het punt is dat je daarmee alsnog een verschil maakt. Ook bleek uit de reactie van de minister dat die grens van zes maanden arbitrair is, want ze zei op een gegeven moment dat die ook drie of zes maanden kan zijn. Daarnaast vinden we het onrechtvaardig in vergelijking met de toegang tot de Huurcommissie voor huurders in de gereguleerde sector. Het amendement van de heer Nijboer om die termijn in elk geval te verlengen, vinden wij dan ook een goede stap. Ook dat amendement zullen wij dus steunen.

Wij vinden de hogere bijdrage voor verhuurders een verkeerde ontwikkeling, sowieso omdat verhuurders een groter deel moeten betalen van iets wat eerst door de overheid werd betaald, maar ook vanwege de onafhankelijkheid. Hoe groter het aandeel dat verhuurders betalen, hoe groter de invloed. Dat gaat wat ons betreft ten koste van de onafhankelijkheid.

Tot slot. Wij hebben enkele moties medeondertekend, die net door mevrouw Beckerman zijn toegelicht.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Voortman. Kan de minister direct reageren? Dat is het geval. Ik geef het woord aan de minister.



**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter, als het tenminste klopt dat ik vier moties en één nieuw amendement heb gekregen.

**De voorzitter:**

Ja, dat klopt.

**Minister Ollongren:**

Ik dank iedereen voor de inbreng van vanmiddag. Ik zie uit naar de voortzetting van het debat dat we zullen hebben over de woningmarkt als geheel. Ik zie hier partijen opkomen voor de sociale huur en de middenhuur. Kopen is nog een beetje onderbelicht gebleven. Het gaat uiteindelijk natuurlijk over de hele woningmarkt en dat die goed kan

functioneren. Dat was uiteraard geen verwijt naar wie dan ook in deze Kamer.

Een goed functionerende woningmarkt is ook gediend bij deze wet; daar ben ik van overtuigd. Met deze wet krijgt de Huurcommissie nieuwe taken en een nieuwe financiering, een stabielere financiering voor de toekomst. Ik proef daar steun voor.

Laat ik beginnen met een aantal vragen. De heer Koerhuis vroeg of we in de toekomst, wetende dat het straks gebaseerd is op een wet, kunnen kijken of er reden is om het drempelbedrag van €3 te indexeren of daar anderszins naar te kijken. Ik suggereer de heer Koerhuis om dat inderdaad te doen bij de begroting volgend jaar. We moeten er enige ervaring mee opdoen, zodat het ergens op gebaseerd is, maar ik zou deze toezegging graag willen doen.

Zijn tweede vraag ging over die €2,22. Ik heb in mijn eerste termijn betoogd dat in de systematiek een vorm van nacalculatie zit. Ik zeg hem wel daar niet al te hoge verwachtingen van te hebben, want in de systematiek spelen die leges een wat ondergeschikte rol ten opzichte van de bijdrage van de verhuurders. Maar de toezegging staat. Als het kan en er zo veel leges binnenkomen, zou het in de nacalculatie kunnen leiden tot een verlaging.

**De voorzitter:**

Een korte reactie of vraag, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Een korte vraagje inderdaad. Dank u wel voor die twee toezeggingen. Het volgende nog specifiek over het drempelbedrag van €3. Ik had het over de indexatie vanaf het jaar 2009, want ik begreep dat het uit een wet uit 2009 komt. Die €3 zouden we dus niet vanaf dit jaar moeten indexeren, maar graag vanaf 2009, want uit die wet komt het tenslotte.

**Minister Ollongren:**

Het komt uit die wet; daar heeft hij helemaal gelijk in. Mijn suggestie was om wel even een jaar met dit bedrag te werken en te bekijken wat dat oplevert. Als we dan met onze bevindingen komen, staat het de heer Koerhuis uiteraard vrij om, als het nodig zou zijn, te bekijken vanaf wanneer de indexatie zou moeten ingaan. Ik moet dan ook even heel goed kijken hoe het in die wet destijds is afgesproken. Maar dat moment komt er dus wat mij betreft.

**De voorzitter:**

Tot slot, de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

En dan niet alleen de heer Koerhuis, maar graag samen met de minister.

**Minister Ollongren:**

Zeker, daar ben ik het helemaal mee eens. Dat moeten wij dan samen bekijken. Maar wij moeten even de tijd nemen om te zien wat het oplevert.

De heer Ronnes kan ik bevestigen dat de voorhang waar hij om vroeg er komt. Hij vroeg ook naar de balans tussen de bijdrage van de woningbouwcorporaties en de particuliere verhuurders. De suggestie die uit zijn woorden sprak was in ieder geval dat er dan wel erg veel van de woningbouwcorporaties wordt gevraagd. Ik ben dat op zich met hem eens, maar ik vind dat tegelijkertijd ook wel een weerspiegeling van het grote aandeel dat woningcorporaties hebben in de huurvoorraad in de sociale huur. Het is dus eigenlijk een weerspiegeling van de feitelijke situatie. De kleine particuliere verhuurders met minder dan 50 woningen, die dus ook niet worden aangeslagen voor de verhuurdersheffing, zitten er niet in. Op dat punt kom ik hem wel tegemoet in zijn analyse. Dat is voor hen een klein voordeel, zou je kunnen zeggen, en voor de woningbouwcorporaties, die natuurlijk vaak veel grotere voorraden hebben, een klein nadeel. Maar ik vind het niet onredelijk en onbillijk om dat van hen te vragen.

Tot slot zijn laatste opmerking. Hij sprak zijn teleurstelling uit over het feit dat hij toch een andere verwachting had op basis van wat mijn voorganger had gezegd over het amendement dat hij heeft ingediend. Althans, hij had daar een andere verwachting van. Wij zijn het helemaal niet oneens over het doel. Ik vind het ook heel goed dat de heer Ronnes daar aandacht voor vraagt. Het enige wat ik zeg, omdat ik het zo met het doel van de heer Ronnes eens ben, is: geef mij nu de gelegenheid en de ruimte om in gesprek met gemeenten en woningbouwcorporaties te kijken hoe hiermee om te gaan, om te voorkomen dat er een situatie ontstaat van rechtsongelijkheid.

Dan kom ik bij de moties en amendementen.

**De voorzitter:**

Voordat u verder gaat: de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Er blijft toch wel een vraag bij mij hangen. Destijds heeft de minister nadrukkelijk aangegeven het eens te zijn met het feit dat je een scheiding kunt aanbrengen tussen de particuliere markt en de corporaties en de geliberaliseerde sector, dus boven de grens. Toentertijd is nadrukkelijk uitgesproken door de minister — dat staat ook op papier — dat hij het in die lijn wil gaan verwerken in de nieuwe wet die naar de Kamer gestuurd gaat worden. Daar zien wij het eigenlijk niet goed in terug. Nu in één keer komt de rechtsongelijkheid om de hoek kijken. Betekent dit dan dat, toen de vorige brief naar de Kamer is gestuurd en in het debat dat ik daarover heb gehad met Blok, de toenmalige minister heeft geoordeeld dat het niet onrechtmatig was?

**Minister Ollongren:**

Ik zal het nog eens heel goed bekijken en laten bekijken, want ik vind wel dat wij zorgvuldig moeten zijn. Als mijn voorganger het op een bepaalde manier precies heeft gezegd, is dat voor mij ook belangrijk. Maar nogmaals zoals ik er nu naar kijk en op basis van de manier waarop ik het heb meegekregen, heeft de minister zijn welwillendheid uitgesproken om te kijken wat de mogelijkheden zijn en heeft dat ertoe geleid dat ik nu zeg dat ik zou vrezen voor rechtsongelijkheid. Ik heb niet bedoeld om niet consequent te zijn. Maar omdat de heer Ronnes daar nu voor de tweede

keer heel nadrukkelijk naar vraagt, zal ik wel goed opletten en er goed naar laten kijken.

**De voorzitter:**  
De heer Ronnes, tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**  
Ik dank de minister voor de toezegging. Is het mogelijk dat wij daar voor de stemmingen een reactie op krijgen via een brief?

**Minister Ollongren:**  
Ja, dat zeg ik de heer Ronnes graag toe.

**De voorzitter:**  
Dan nu de moties.

**Minister Ollongren:**  
De moties. De eerste motie-Beckerman c.s., op stuk nr. 20, ook getekend door de heer Nijboer en mevrouw Voortman, vraagt de regering om te onderzoeken of de huurprijzbescherming via de Huurcommissie voor huurders gelijk kan worden gesteld en kan worden verbeterd. Dit is een onderzoeksmotie. Ik vind dat je bij onderzoeksmoties altijd ruimhartig moet proberen te zijn als dat kan. Om die reden laat ik het oordeel aan de Kamer.

De tweede motie, ook van mevrouw Beckerman, op stuk nr. 21, vind ik toch van een andere orde. Wij hebben het net gehad over wat de Huurcommissie wel en niet kan doen in dit soort gevallen. We hebben het net gehad over wat de Huurcommissie in dit soort gevallen, als het gaat over onderhoud, wel en niet kan doen. Uiteindelijk heeft de Huurcommissie natuurlijk één belangrijk instrument, namelijk de mogelijkheid om de huur te verlagen. Dat is toch een behoorlijke stok achter de deur, afgezien van die rechter. Dus die wilde ik nog even toevoegen aan de rede-ning van zonet. Wat in deze motie wordt gevraagd, vind ik te ver gaan. Ik ontraad de motie.

Dan de motie van de heer Kops op stuk nr. 22. Daarin wordt mij om de garantie gevraagd dat de verhuurbijdrage, dat op zich relatief lage bedrag, niet wordt doorberekend aan de huurders. Ik heb zonet betoogd dat ik denk dat huurders goed beschermd zijn. Dat zit in de maximering van de reguliere huurverhoging. Om die reden vind ik deze motie niet nodig en ontraad ik haar.

Ik kom op de motie van mevrouw Van Eijs op stuk nr. 23. Ik zou mevrouw Van Eijs kunnen suggereren dat ik de motie overneem, tenzij zij daar helemaal geen prijs op stelt. Dan laat ik het oordeel uiteraard aan de Kamer.

**De voorzitter:**  
Ik kijk even rond of mevrouw Van Eijs en de rest van de Kamer dat goed vinden.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**  
Het lijkt mij een goed idee.

**De voorzitter:**  
Heeft iemand bezwaar tegen het overnemen van de motie van mevrouw Van Eijs en de heer Koerhuis?

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Ik heb de motie medeondertekend en had nog graag een zinnetje over de lagere verhuurdersbijdrage aan de motie toegevoegd. De minister heeft toegezegd dat daarnaar zal worden gekeken.

**De voorzitter:**  
Dus eigenlijk wilt u de motie wijzigen? Klopt dat?

**De heer Koerhuis (VVD):**  
De motie is in één minuut geschreven. Dit punt had ik er nog graag bij gewild. Maar met de toezegging van de minister dat zij gaat kijken naar die lagere verhuurdersbijdrage, vind ik het prima dat de motie wordt overgenomen.

**De voorzitter:**  
De motie-Van Eijs/Koerhuis (34652, nr. 23) is overgenomen.

**Minister Ollongren:**  
Materieel verandert er dus niks aan de motie.

Tot slot het amendement dat de heer Nijboer, geïnspireerd door het debat, nog heeft ingediend. Hij wil dat de aanvangshuur binnen een jaar en niet binnen zes maanden getoetst kan worden bij de Huurcommissie. Ik constateer dat er een partij is die het helemaal niet wil. De heer Nijboer vindt zes maanden te kort en wil liever een jaar. Ik heb net betoogd dat ik denk dat het goed is dat de mogelijkheid wordt geboden in de wet. Bij het trekken van een lijn kun je tot op zekere hoogte alleen maar oordelen of de termijn redelijk is. Ik vind zes maanden redelijk en lang genoeg. En ik ben er geen voorstander van om het op te rekken naar een jaar. Om die reden ontraad ik het amendement van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Ik heb goed geluisterd naar de minister. In haar beantwoor-ding zei zij: het kan drie maanden zijn, het kan zes maanden zijn, het kan negen maanden zijn. Dat heeft zij zelf zo gezegd. Ik ben ook best bereid om de termijn naar negen maanden te brengen als de minister dat wel redelijk vindt. Laten we wel zijn, je stelt een termijn en of het dan één maand meer of minder is, is in zekere mate arbitrair. Maar ik vind zes maanden echt wel kort, omdat een huurder natuurlijk eerst naar de verhuurder moet. Die heeft een reactietijd nodig en reageert misschien niet. Misschien is hij net verhuisd. Dan is het gewoon best wel beperkt in tijd. Als de minister negen maanden wel redelijk vindt, ben ik best bereid om daarop te gaan zitten. Nogmaals, zes maanden vind ik echt aan de korte kant.

**Minister Ollongren:**  
Ik begrijp dat en ik heb ook gezegd wat ik gezegd heb. Je moet een termijn vaststellen die redelijk moet zijn. Ik vind het voorstel dat in de wet staat, die zes maanden, redelijk.

Maar nogmaals, ietsje meer of ietsje minder zou ook kunnen. Dit amendement, waarmee het naar een jaar gaat, vind ik echt te veel. Als de heer Nijboer een Kamermeerderheid kan overtuigen dat negen maanden beter is, dan merk ik dat wel, maar vooralsnog sta ik achter mijn voorstel.

**De voorzitter:**  
Tot slot.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Het maakt altijd uit. Ik zie dat de VVD alweer naar voren rent, want die wil hiervan af. Die zit gewoon een beetje druk uit te oefenen, en dat mag. Als ik de minister goed beluister, klinkt negen maanden haar niet al te onredelijk in de oren. In dat geval hoort zij wel wat de Kamer ervan vindt.

**Minister Ollongren:**  
Ik heb inderdaad gezegd dat ik afwacht wat de Kamer ervan vindt, maar dat ik goed kan verdedigen dat het zes maanden blijft.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Meneer Nijboer verwees er al naar: om middenhuurwoningen echt middenhuurwoningen te laten, vind ik dat die termijn naar nul moet. Als ik de minister "drie tot negen maanden" hoor zeggen, vind ik het wel interessant om een reflectie over de drie maanden te horen. Ik begrijp meneer Nijboer goed. Hij hoort graag een reflectie over negen maanden; ik graag over drie, het liefst nul. Die hoor ik graag.

**Minister Ollongren:**  
Dit lijkt een opening van de heer Koerhuis om toch overtuigd te zijn van het nut dat dit in de wet is opgenomen.

(Hilariteit)

**De voorzitter:**  
U bent vandaag echt favoriet, is mij opgevallen.

**Minister Ollongren:**  
Mijn reflectie op drie maanden zou zijn dat het op zich zou kunnen maar dat je mensen daarmee wel heel erg onder druk zet. Ik weet zelf dat je, als je verhuist, echt even tijd nodig hebt om überhaupt alles in te regelen. Het duurt dus even voordat je tijd hebt om dit te doen. Ik vind het dan ook echt aan de korte kant. Nogmaals, ik vind zes maanden redelijk en billijk. Ik heb er eigenlijk niet nog meer aan toe te voegen.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Ik zie u zuchten, meneer Koerhuis. U mag nog een laatste woord uitspreken.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Als ik toch het laatste woord heb: het was een reflectie op wat de heer Nijboer zei. Ik blijf natuurlijk staan voor de

middenhuursector, en ik hoop niet dat we middenhuurwoningen terug gaan trekken in de sociale huursector.

**De voorzitter:**  
Wil de minister daar iets over zeggen?

**Minister Ollongren:**  
Nee. Ik vind wel dat de heer Koerhuis in dit debat heel consequent is op dit punt.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Dan heeft u toch het laatste woord.

Hiermee zijn we aan het eind gekomen van dit debat. Ik dank de minister en de Kamerleden.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**  
Over het wetsvoorstel en de ingediende amendementen en moties zullen we volgende week dinsdag stemmen.

De vergadering wordt van 16.42 uur tot 16.45 uur geschorst.

**Voorzitter: Martin Bosma**