

---

## 4

### Wet goed verhuurderschap

Wet goed verhuurderschap

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap) (36130)**.

De **voorzitter**:

Aan de orde is thans: Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken, oftewel de Wet goed verhuurderschap (36130).

De minister is gewoon bij ons gebleven. Het vorige debat is bijna drie kwartier uitgelopen, dus die tijd gaan we terugveroveren. We hebben tien sprekers van de zijde van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

De eerste spreker is de heer Geurts, van de fractie van het CDA. Hij heeft tien minuten spreektijd aangevraagd en die geven wij hem ook. Het woord is aan de heer Geurts.



De heer **Geurts** (CDA):

Dank, voorzitter. Een huis is meer dan een stapel stenen of een beleggingsobject: het is een thuis. De buurt waar dat thuis staat, is een gemeenschap waar mensen prettig en veilig met elkaar samenleven. Wonen is een grondrecht en daarmee is het een zaak van algemeen belang. De voorliggende wetgeving is een reactie op de verschillende misstanden op de huurmarkt. Onder andere het woningtekort van de afgelopen jaren heeft ertoe geleid dat excessen op de huurmarkt normaal zijn geworden: te hoge huren, slechte woonomstandigheden, fouten in contracten en zelfs intimidatie, bedreiging en discriminatie zijn inmiddels veelvoorkomende misstanden.

Begin vorig jaar werden we geconfronteerd met de uitkomsten van een woononderzoek van Rijnmond over de misstanden in de wijk Carnisse in Rotterdam-Zuid. Uit het onderzoek bleek dat particuliere verhuurders in Carnisse op grote schaal veel te veel huur vragen voor woningen die onder de sociale huurgrens vallen: meer dan €1.000 aan kale huur was daar niet ongewoon. Nieuwe huurders hebben zelfs te maken met huurprijzen van €1.500 voor hele kleine, oude en vaak ook nog matig tot slecht onderhouden huizen. Je ziet dat vooral arbeidsmigranten daar de dupe van zijn. De wijk Carnisse is een extreem voorbeeld, maar zeker geen op zichzelf staand geval, want deze problematiek speelt in heel Nederland.

In 2021 legde RTL Nieuws op basis van uitspraken van de Huurcommissie al bloot dat honderden huisbazen een veel te hoge huur voor hun woningen vragen. Ik schat in dat dat een topje van de ijsberg is. Slechts een klein deel van de

huurders waagt de stap naar de Huurcommissie. Veel gedupeerden weten niet af van het bestaan van de Huurcommissie of zijn bang voor intimidatie door huurbazen. Het aantal huurders dat te veel huur betaalt of in slecht onderhouden woningen woont, is naar mijn inschatting daarom veel hoger dan cijfers ons tonen.

Voorzitter. Gemeenten weten van de misstanden, maar zij kunnen niet optreden. Met het onderhavige wetsvoorstel krijgen gemeenten bevoegdheden om ongewenste verhuurpraktijken te bestrijden en te voorkomen. De CDA-fractie vindt dat hard nodig en is blij dat er een breedgedragen wetsvoorstel ligt om misstanden in de huursector aan te pakken, foute verhuurders te weren en huurders beter te beschermen. Daarom dank ik de minister en zijn ambtenaren voor deze nieuwe wet.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het gebeurt niet alle dagen, maar ik ben het eigenlijk met alles wat de heer Geurts zei eens, bijvoorbeeld dat misstanden als het overtreden van het woningwaarderingssstelsel en te hoge huren vragen veel breder verspreid zijn dan vaak wordt gedacht. Is de heer Geurts het ook met de PvdA eens dat het eigenlijk beter zou zijn om gewoon een algehele verhuurdersvergunning in te voeren, zodat elke verhuurder zich gewoon aan de wet moet houden, in plaats van het te concentreren op een paar wijken, waar je dan toevallig woont en toevallig beschermd bent?

De heer **Geurts** (CDA):

Daar zou ik even goed over na moeten denken. Ik kom zo nog op een aantal punten terug, maar ik kijk ook in hoeverre deze wetgeving tot administratieve lasten leidt. Maar als dat punt dat de PvdA-fractie nu noemt niet leidt tot een verhoging van de administratieve lasten, wil ik er best met een positieve blik naar kijken. Maar nogmaals, ik moet even doordenken — want het wordt nu heel snel gezegd — wat dit in de praktijk voor de uitvoering tot gevolg heeft.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik had het het beste gevonden als er een algehele vergunningsplicht in deze wet opgenomen zou zijn. Ik denk niet dat het nu even met een amendement zal lukken, want dan gooi je de hele basis van de wet overhoop. Maar in de toekomst wil ik met het woningwaarderingssstelsel wel naar zo'n stelsel toe. Het zou goed zijn als het CDA dat ook wil steunen, of daar in ieder geval positief tegenover staat. Dan tel ik mijn zegeningen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik wil er zeker met een positieve blik naar kijken. Ik zeg nog niet gelijk dat we het gaan steunen, want het gaat om de details. We gaan ook nog binnen zeer afzienbare tijd, volgens mij, een debat over het woningwaarderingssstelsel krijgen. We gaan dat afwachten.

Voorzitter. Dat gezegd hebbende heb ik nog een aantal vragen en opmerkingen, allereerst over de positie van de woningcorporaties in dit wetsvoorstel. Het wetsvoorstel Goed verhuurderschap vloeit voort uit de maatschappelijke en politieke verontwaardiging over excessen bij particuliere verhuurders en uit de wens om huurders in de particuliere sector beter te beschermen tegen malafide verhuurders. Ik

begrijp niet waarom woningcorporaties ook onder dit wetsvoorstel vallen. Woningcorporaties staan reeds onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties en moeten zich al houden aan de voorschriften uit de Woningwet. Ik zie dubbelingen ontstaan in toezicht. Er is onduidelijkheid over de rol van het meldpunt ten aanzien van woningcorporaties. Er is een stijgende lastendruk voor corporaties. En dat terwijl we de woningcorporaties juist van de ketting proberen te halen. Daarom heb ik een amendement ingediend om de woningcorporatie buiten de reikwijdte van de wet te plaatsen.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Met de heer Geurts heb ik heel veel vertrouwen in woningcorporaties. Ik weet ook dat zij onder een streng toezichtregime vallen. Tegelijkertijd is ook corporaties niets menselijks vreemd. De heer Geurts is jarenlang raadslid geweest, ikzelf ook. We hebben in die tijd misstanden gezien, met jaar op jaar vochtige huurwoningen met schimmel. We konden debatteren wat we wilden en de corporaties aanspreken wat we wilden, maar het verbeterde vaak niet. Dat is een voorbeeld dat ik de heer Geurts wil voorhouden. Ik vraag hem om een reflectie op de vraag of het wel wijs is om dit amendement in te dienen, wetend dat ook niets menselijks corporaties vreemd kan zijn.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik heb daar goed over nagedacht. Toen wij ons visiestuk maakten samen met het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA hebben wij het standpunt ingenomen dat we de woningcorporaties van de ketting af wilden halen. Door allerlei oorzaken in het verleden, ook mogelijk ook te ver doorgesloten door de politiek — ik heb dat weleens het Maseratisyndroom genoemd — zijn de woningcorporaties aan de ketting gelegd. Wat ik hier nu zie, is dat hier een hele administratieve rompslomp voor woningcorporaties bij los zou kunnen komen, terwijl wat binnen deze wet wordt geregeld al is geregeld in de Woningwet en aanpalende wetgeving. Ik ben van mening dat corporaties al voldoen aan alle voorschriften die nu in het wetsvoorstel zijn opgenomen. Dat is deel één. Bij woningcorporaties heb je een woningautoriteit, een raad van commissarissen, een huurdersvereniging en een interne klachtenprocedure die goed is georganiseerd binnen de woningcorporaties. Ik denk — ik sta natuurlijk open voor betere argumenten — dat dit alles bij elkaar genoeg argumenten zijn om de woningcorporaties uit deze wet te halen.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Een helder antwoord en dank voor deze open houding. Die houding heb ik overigens ook. Dus ik kijk op voorhand niet negatief naar dit amendement, maar ik heb nog wel een oprechte vraag. Blijkbaar kunnen al die waarborgen die er nu al zijn, niet ervoor zorgen dat bewoners niet jaar op jaar te maken hebben met bijvoorbeeld vocht- en schimmelproblematiek die echt te wijten is aan gebrekkig onderhoud door woningcorporaties. Dat is wel een heel belangrijke zorg die ik heb bij het amendement van de heer Geurts. En ik zal natuurlijk ook luisteren naar de reactie van de minister hierop. Dan gaan we dat wegen en dan gaan we het zien.

**De heer Geurts (CDA):**

We moeten wel goed opletten. Deze wetgeving was bedoeld om misstanden in de particuliere sector tegen te gaan. Dat was in 2018 de oorsprong van deze wetgeving. We moeten oppassen dat we de corporaties die het in mijn ogen in algemene zin hartstikke goed doen, er nu niet weer onder gaan schuiven, met alle gevolgen van dien.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Maar wat ziet de heer Geurts dan als oplossing voor de sociale huurders die in ziekmakende schimmelwoningen zitten? Daar zijn ook al heel veel voorstellen over aangenomen. De heer Geurts zegt dat er zo veel toezicht is. Welnu, de autoriteit houdt helemaal geen toezicht op de kwaliteit van die woningen, terwijl er heel veel mensen wonen in een ziekmakende schimmelwoning. Wat zou het CDA daar dan aan willen doen?

**De heer Geurts (CDA):**

Volgens mij zijn er genoeg mogelijkheden binnen de huidige systematiek om dat aan te pakken binnen woningcorporaties. Aan het gezicht van mevrouw Beckerman te zien verschillen we daar dan van mening over. Kijkend naar deze wet, moeten we ook oppassen dat je verwachtingen gaat wekken die niet waargemaakt kunnen worden. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar een meldpunt, maar voor de woningcorporaties heeft dat geen enkele invloed omdat dit daarvan worden uitgezonderd. Dus dit zal voor dat hele kleine specifieke deel van de woningcorporaties waar mevrouw Beckerman nu op doelt, ook geen oplossing bieden. We moeten dus oppassen dat we met zo'n grote schot hagel geen grote administratieve lasten bij de woningcorporaties gaan neerleggen die dat volgens mij niet verdienen en die van de ketting af moeten.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dan wil ik de heer Geurts helpen, want wij hebben juist een voorstel ingediend om te zorgen dat ook sociale huurders terecht kunnen bij dat meldpunt als ze bijvoorbeeld te maken hebben met achterstallig onderhoud, zoals het geval is bij die ziekmakende schimmelwoningen. Dat helpt, want wat er nu gebeurt, is dat huurders in een schimmelwoning naar de Huurcommissie gaan en dan huurverlaging krijgen maar dat dit geen oplossing is voor die schimmel. Met dit voorstel kun je dus net als particuliere huurders naar dat meldpunt en kan de gemeente dus ook helpen met ingrijpen, wat nu onvoldoende kan. Dat is niet lastendruk. Nee, dat is direct ervoor zorgen dat mensen die in een ziekmakende woning zitten, eindelijk hun recht kunnen halen op een laagdrempelige manier. Is de heer Geurts het daarmee eens?

**De heer Geurts (CDA):**

Ik zag de vraagstelling van mevrouw Beckerman in het licht van het amendement dat ik heb ingediend. Ik concludeer nu dat dat amendement geen invloed in negatieve zin heeft op hetgeen u zegt over de aanpak van mogelijke schimmelwoningen. Maar u refereert aan uw eigen amendement. Daar moet ik nog even goed naar kijken, zeg ik in alle eerlijkheid. Als het een omissie is, dan ga ik dat bij het stemadvies in mijn fractie mogelijk van een positief oordeel voorzien. Maar nogmaals, ik wacht ook graag de reactie van de

minister af, want de ambtenaren zullen ook gekeken hebben naar de uitvoering van uw amendement.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik pak het beet op een ander punt dan waar mevrouw Beckerman het over heeft, maar ik zou de heer Geurts van het CDA graag willen vragen hoe hij aankijkt tegen het feit dat in deze wet in algemene zin een definitie wordt neergezet van wat goed verhuurderschap is. In dat licht zou ik hem eigenlijk willen vragen: waarom zondert u de woningcorporaties daarvan uit? Wij willen toch allemaal dat die woningcorporaties ook gewoon goede verhuurders zijn? En de norm die in deze wet voorgesteld wordt, is toch enorm belangrijk om te weten en te zien, voornamelijk vanuit het perspectief van de huurder?

**De heer Geurts (CDA):**

Ik ga van het standpunt uit dat binnen de woningcorporaties goed verhuurderschap goed geregeld is. Dat is een uitgangspunt. Dat is één. Twee is dat ik er net ook al aan heb gerefereerd dat we ervoor moeten oppassen dat we de woningcorporaties met extra administratieve lasten gaan opzadelen. Daarvan heb ik er net al een aantal opgenoemd. Ten derde heeft de heer De Groot er gelijk in dat er een algemene term wordt aangegeven, waar het dan ook bij blijft. Er worden een aantal uitzonderingen gemaakt voor woningcorporaties, maar in de kern gaat het mij om de vraag: als we de woningcorporaties onder deze wet brengen, wat betekent dat dan in de praktijk? Daar maak ik mij grote zorgen over. Ik denk dat hiermee de hele grote groep van woningcorporaties die het goed doen, wordt opgezaald met extra administratieve lasten, om te laten zien dat ze het goed doen. Dat is één. En twee is dat er hele afdelingen opgetuigd gaan worden, terwijl ik denk dat zo'n woningcorporatie haar tijd en energie juist moet besteden aan het bouwen van woningen in plaats van aan laten zien dat ze het goed doet. Deze wet zal dus leiden tot meer administratieve lasten bij de woningcorporaties. Daarom heb ik het amendement ingediend.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Wij zijn het erover eens dat de woningcorporaties – tegenwoordig worden ze ook wel “woningbouwcorporaties” genoemd – moeten bouwen. Daarover verschillen we dus niet van mening. Alleen, ik probeer gewoon te voorkomen dat hierover heel veel ruis en discussie is, voornamelijk in de praktijk in de gemeenten zelf. Mensen gaan zelf bijvoorbeeld niet uitzoeken of deze wet wel of niet voor hen geldt. Ik sprak van de week nog met iemand. Diegene zei: ik heb gewoon een paar weken zonder warm water gezeten, maar ik kan gewoon nergens terecht. Juist met deze wet kunnen we ervoor zorgen dat huurders in welke vorm dan ook laagdrempelig terecht kunnen bij een meldpunt bij de gemeente. Dan komen die klachten ergens terecht.

**De heer Geurts (CDA):**

Maar als je heel goed naar deze wetgeving kijkt – er zit een uitgebreide memorie van toelichting bij – dan kun je maar tot één conclusie komen, namelijk dat het meldpunt voor woningcorporaties geen oplossing gaat bieden voor eventuele problemen die er zijn bij huurders. Want wat doet dat meldpunt? Dat verwijst die klacht door naar een woningcor-

poratie, en daar blijft het dan bij. De gemeente heeft daar in algemene zin voor de rest geen taak in, als ik de memorie van toelichting goed lees.

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

Ik wil in de richting van de heer Geurts even doorgaan op het punt van de administratieve lasten. Daar is namelijk een berekening van gemaakt in de memorie van toelichting. Als je deze wet invoert, is de tijdbesteding in minuten bij elkaar opgeteld 48 minuten. Dan gaat het over kennismaken van de regelgeving en formulieren aanleveren et cetera. Een verhuurder zou dus 48 minuten kwijt zijn in het scenario van de hoogste tijdbesteding. Dan gaat het om €31 per verhuurder aan administratieve kosten. Ik zou aan de heer Geurts willen vragen of die 48 minuten en die €31 per verhuurder zo'n onoverbrugbare brug is voor woningcorporaties om aan dit stelsel te voldoen.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik heb die berekeningen ook gezien. Alleen, daar is bijvoorbeeld de nadere uitwerking van de informatieplicht die woningcorporaties krijgen richting hun huurders niet in meegenomen. A, het is onduidelijk welke informatie dan naar die huurders moet. Dat wordt in die doorberekening totaal niet meegenomen, maar op basis van de memorie van toelichting zullen woningcorporaties dat moeten gaan doen. Je weet dat je zo'n 2,3 miljoen huurcontracten hebt bij woningcorporaties. Woningcorporaties moeten het zo meteen allemaal in kaart gaan brengen. Er zijn fusies aan voorafgegaan. Soms is daar nog geen elektronische administratie voor beschikbaar. In deze doorberekening, waar de heer Van Baarle al aan refereert, is daarover helemaal niks opgenomen. Maar het is wel het gevolg van de memorie van toelichting. De Autoriteit woningcorporaties zegt in de brief die ook bij de stukken zit: met betrekking tot de toegelaten instellingen hebben we de ervaring dat hier adequaat toezicht op te houden is op grond van het bestaande instrumentarium van toegelaten instellingen. Alleen al op basis daarvan denk ik dat we niet deze weg op moeten gaan en de woningcorporaties hiervan moeten uitzonderen.

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

Over het laatste punt dat de heer Geurts maakt, kunnen we goed van mening verschillen. De woningcorporaties vallen namelijk al onder een bepaald regime. We voegen daar een laagdrempelig regime aan toe. Je zou dus ook kunnen zeggen dat dat mensen in de praktijk laagdrempeligere bescherming biedt. Wat is daarop tegen?

Dan nog even over het punt van die administratieve lasten. Er ligt een berekening voor. Die berekening komt uit op 48 minuten. Ik vind dat niet zo veel. Als er een berekening is gemaakt van 48 minuten, en daar komt nog iets bij, zou je kunnen veronderstellen dat de uiteindelijke last dan ook nog beperkt blijft. Ik zou wel aan de heer Geurts willen vragen op basis van welke cijfers hij dan constateert dat de administratieve last zodanig is dat we dit niet moeten invoeren. Dat zou je dan ook moeten bewijzen.

De heer **Geurts** (CDA):

Als je goed doordent wat de gevolgen van de memorie van toelichting voor woningcorporaties zijn, zijn die gewoon niet goed meegewogen in deze doorrekening van de administratieve lasten. Dat is mijn mening. Het heeft ermee te maken dat woningcorporaties denken dat zij zo meteen massaal moeten gaan aantonen dat ze het goed doen, en zich ook voor de Autoriteit woningcorporaties moeten verantwoorden. Ik denk gewoon dat het onverstandig is om dat te doen. Als we de woningcorporaties uitzonderen van deze wet, dan zal er in de praktijk volgens mij geen effect in negatieve zin zijn.

De **voorzitter**:

Afrondend, kort.

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

Ja, voorzitter, afrondend. Ik stel mijn laatste vraag. Een van de veronderstellingen van de heer Geurts is dat woningcorporaties het al gewoon goed doen. Dat zei hij namelijk net. Als woningcorporaties het en masse al gewoon heel erg goed doen, dan is dat toch ook een extra argument om te veronderstellen dat die administratieve lasten zeer beperkt zullen zijn? Het is dan namelijk makkelijk voor woningcorporaties om aan te tonen dat ze het in de praktijk goed doen. Ik zou dus zeggen dat dat ook een argument is om te zeggen dat het misschien helemaal niet zo slecht is om deze laagdrempelige manier van bescherming gewoon met elkaar in te voeren.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik ga in herhaling vallen als ik hier antwoord op moet geven, dus ik zal proberen om het kort te doen. In mijn ogen gaan de woningcorporaties aantonen dat ze het goed doen. Dat gaat gewoon weer extra administratieve lasten opleveren, die we met deze wetgeving op hun schouders zetten. Het lijkt me onverstandig om dat te doen. Ik heb net ook al aangegeven dat zo'n meldpunt, dat ook in deze wet staat, voor een woningcorporatie geen enkele invloed heeft. Het heeft dus ook geen gevolgen in negatieve zin om de woningcorporaties hiervan uit te sluiten.

De **voorzitter**:

Duidelijk. De heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik heb een hele korte vraag. Ik sluit me overigens aan bij de interrupties die zijn gepleegd. Ik begrijp de worsteling van de heer Geurts, maar ik heb voor hem misschien een fundamentele vraag. Zorgt de heer Geurts er met dit amendement, als het wordt aangenomen, niet voor dat er ongelijkheid ontstaat tussen groepen huurders? De ene groep huurders heeft dan iets meer of iets minder rechten en bescherming dan de andere groep huurders. Hoe kijkt de heer Geurts hiertegen aan?

De heer **Geurts** (CDA):

Dat zou een argument kunnen zijn, ware het niet dat ik op basis van wat de Autoriteit woningcorporaties aangeeft denk dat alles eigenlijk al binnen de Woningwet of aanpa-

lende, onderliggende wetgeving is geregeld en dat corporaties al jaren voldoen aan hetgeen hier nu staat. Ik denk dus dat de kern van mijn antwoord op uw interruptie daarin zit.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat begrijp ik. Dat is ook de worsteling die ik een beetje heb, maar ik vraag of het überhaupt wel, even heel plat gezegd, eerlijk is tegenover al die huurders dat we met dit amendement die ongelijkheid creëren. Is dat wenselijk, los van dat de woningcorporaties het al goed doen? Dat begrijp ik, maar uiteindelijk creëer je hier wellicht toch wel wat ongelijkheid mee.

De heer **Geurts** (CDA):

Ja, maar het is de vraag of we hier zo'n gelijkheidsbeginsel hard willen doorvoeren. Ik heb net betoogd dat we met de Woningwet en de aanpalende onderliggende wetgeving hetzelfde beogen als wat we hiermee beogen. Ik heb dus gezegd dat dat al gebeurt voor woningcorporaties. Ze vallen al onder hetzelfde regime. Als we hier vaak genoeg blijven herhalen dat dat niet zo is, dan wordt dat misschien wel een werkelijkheid, terwijl het in de praktijk geen werkelijkheid is.

De **voorzitter**:

Prima.

De heer **Geurts** (CDA):

Voorzitter. Dat wat betreft de woningcorporaties. Dan de algemene regels die een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap introduceren. Zo mogen verhuurders niet langer discrimineren en intimideren. Het is eigenlijk van de zotte dat we de basale omgangsvormen moeten vastleggen in de nieuwe wet. Ik wil dat toch maar even gezegd hebben. Tegelijkertijd zie ik het belang. Door deze regels vast te leggen, krijgen gemeenten de bevoegdheid en de taak om handhavend tegen dergelijk gedrag op te treden, onder andere door het opzetten van een meldpunt. Ik gaf eerder al aan dat slechts een klein deel van de huurders de stap waagt naar de Huurcommissie. Hoe gaan we dat bij dit meldpunt verbeteren of laagdrempeliger maken? Graag een reactie van de minister. Gemeenten kunnen uit eigen beweging handhaven op de naleving van de regels in dit wetsvoorstel. Hebben ze daar voldoende capaciteit voor? Ik heb nog een vraag op dit punt. Waarom is niet in de algemene regels opgenomen dat verhuurders schappelijke huurprijzen moeten vaststellen, bijvoorbeeld conform het woningwaarderingstelsel? Dat lijkt me toch wel een wezenlijk aspect van goed verhuurderschap. Ik hoor ook daar graag een reactie op.

Voorzitter. Ik kom te spreken over de verhuurvergunning. Er worden twee vergunningssystemen geïntroduceerd: een vergunningstelsel voor de verhuur van reguliere woonruimte en een vergunningstelsel voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Het verschil in uitgangspunten bij beide systemen roept bij mij wat vragen op. Bij de eerstgenoemde verhuurvergunning draait het om de leefbaarheid van een bepaald gebied en bij de tweede verhuurvergunning gaat het primair om het beschermen van de arbeidsmigranten. Waarom is in dit

wetsvoorstel voor deze verschillende aanvliegroutes gekozen? Waarom staat bij de verhuurvergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte niet ook de bescherming van de huurders centraal in plaats van de leefbaarheid van de wijk? Wij vinden de leefbaarheid van de wijk uiteraard ook belangrijk, maar dat is een mooie bijvangst. Deze wet gaat volgens mij om het creëren van menswaardige woonomstandigheden voor huurders. Graag een reflectie van de minister daarop. Daarnaast ben ik benieuwd waarom er bij de verhuurvergunning voor de verblijfsruimte voor arbeidsmigranten geen eisen aan de maximale huurprijzen en huurprijsstijgingen worden gesteld.

Tot slot over de verhuurvergunning, voorzitter. Ik citeer: "De voorwaarden die het college van burgemeester en wethouders aan de verhuurvergunning voor woonruimte kan verbinden, worden via deze wet landelijk geüniformeerd." Ik val over het woord "kan". Mag de gemeente zelf bepalen welke voorwaarden in de verhuurvergunning komen, bijvoorbeeld wel het toepassen van algemene regels, maar de rest niet, of moet de gemeente alle voorwaarden opnemen in de verhuurvergunning indien deze wordt ingesteld? Dat was mij nog niet helemaal duidelijk. We hadden in de schriftelijke ronde bij deze wet de minister daarover bevraagd, maar we hebben daar geen duidelijk antwoord op gehad, dus ik wil graag een reactie.

Voorzitter. Dan kort iets over het proces na inwerkingtreding van de wet. Particuliere verhuurders zullen na het instellen van een verhuurvergunning een vergunning aanvragen. Dat levert in korte tijd veel werk op voor de gemeenten. De eerste vraag die dan bij mij opkomt is: zijn ze hierop voorbereid? Daarnaast zijn er malafide verhuurders die, als het goed is, geen vergunning gaan krijgen. Dat geldt ook voor verhuurders die op dat moment al woningen verhuren. Wat gebeurt er dan? Moeten de gemeenten dan al die plannen in beheer nemen en geven? Zie pagina 39 van de memorie van toelichting. Ik vraag me af of dat uitvoerbaar is. Leidt dat er niet toe dat gemeenten in een onmogelijke spagaat terechtkomen? Graag ook een reflectie of een reactie van de minister hierop.

Dan over de inbeheername. Er is hier geen sprake van onteigening. Dat betekent dat een verhuurder het pand mag verkopen, terwijl het pand in beheer is van de gemeente of door de gemeente aangewezen derden. Hoe wordt een huurder beschermd in een dergelijk scenario?

Voorzitter, tot slot. Er wordt veel kritiek geleverd op het wangedrag van particuliere verhuurders. Ik wil benadrukken dat veel particuliere verhuurders zich keurig gedragen. Bonafide particuliere verhuurders voorzien in een maatschappelijke behoefte, en wij zijn hen daar erkentelijk voor. Het is van belang dat we dit onderscheid blijven maken.

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Heel goed. Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Klaver van de fractie van GroenLinks.



De heer **Klaver** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik heb het gevoel dat ik mijn betoog bij verschillende debatten over woonwetten zo zal beginnen, maar ik ben positief over deze wet. Het is goed dat die er ligt, want helaas lijkt de huurmarkt in Nederland soms wel het Wilde Westen. We kennen allemaal de verhalen die we krijgen toegestuurd van mensen of die we zelf meemaken, bij ons in de straat of als we ergens op bezoek zijn. Maar nu zien we het ook in de onderzoeken. Uit een onderzoek uit Utrecht blijkt dat bijna 97% van de mensen eigenlijk te veel huur betaalt, meer huur dan volgens het stelsel dat we hebben zou mogen. Daar gaat dus echt iets mis. Dan hebben we het nog niet eens over de slechte kwaliteit van de huisvesting. Daarom is het goed dat er nadere regels worden gesteld. De Wet goed verhuurderschap probeert dat verder te definiëren, maar de Raad van State is daar buitengewoon kritisch op. De minister is daar in de beantwoording van de schriftelijke vragen ook op ingegaan, maar ik zou hem willen vragen om er nu nog iets verder op in te gaan, bijvoorbeeld op het punt waarom het is beperkt tot deze drie zaken.

Een van de zaken die voor mijn fractie belangrijk zijn, is het punt van een goed geïsoleerde woning. De keuze is gemaakt om dat punt daar niet bij te zetten. Hetzelfde geldt voor de betaalbaarheid van een woning. Nu snap ik dat dat ook op andere plaatsen zit, bijvoorbeeld in het woningwaarderingstelsel, maar als we dan toch definiëren wat goed verhuurderschap is, en ook omdat de Raad van State op dat punt zo kritisch is, wil ik daar graag een nadere toelichting van de minister op. Ook om te zien wat de kwetsbaarheden zijn bij eventuele juridische procedures.

Dan als het gaat over de goede staat van de woning en goede isolatie. Het is een beetje afhankelijk van hoe de prijzen zich ontwikkelen, maar dit jaar gaat de overheid heel veel geld betalen om de energieprijzen voor mensen betaalbaar te houden. Ik vind dat gerechtvaardigd, het is goed, we zijn hierdoor overvallen en de overheid moest ingrijpen. Maar dit kan niet de komende jaren met structureel hoge energieprijzen de verantwoordelijkheid van alleen de overheid blijven. Verhuurders moeten hierin meedoen, en veel sneller dan we nu al denken. Het is niet zo dat verduurzaming van het huis nu plotseling een thema geworden is, er wordt al heel lang over gesproken. Je ziet dat verhuurders er stelselmatig voor hebben gekozen om niet in te grijpen. Dat zijn niet alleen particuliere verhuurders, waar ik vaak over spreek, maar het zijn net zo goed woningbouwcorporaties. Als je in een wijk als Moerwijk in Den Haag gaat kijken, zie je dat ook woningbouwcorporaties dat niet hebben gedaan. Ze hebben allerlei argumenten aangedragen waarom dat niet is gebeurd, maar de slechtste huizen in Nederland, de slechtste woningvoorraad ook voor woningbouwcorporaties, zijn niet verduurzaamd. Daarom vinden mijn collega Nijboer en ik het van belang dat we zorgen dat de verhuurders gaan meebetalen aan de stijgende energieprijzen. Dat kan door huurders het recht te geven op een huurkorting als het energielabel te slecht is.

Ik denk echt dat we deze stap moeten zetten. De ingangstermijn die wij voorzien is een halfjaar na de behandeling van deze wet, waardoor die de volgende winter al kan ingaan. Daarmee zetten we de prikkel in dat het voor de businesscase verstandig is om te gaan verduurzamen. Als je dat niet wilt, betaal je in ieder geval mee aan de hogere energierekening. Hiermee worden de kosten van slecht geïso-

leerde woningen maatschappelijk gemaakt. Daar betalen we met zijn allen voor, terwijl de winsten privaat zijn en nog steeds niet goed belast. Dat vinden we onrechtvaardig. Graag een reactie van de minister op ons amendement.

**De voorzitter:**

Dat nummer 27 heeft gekregen.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Dat is een mooi nummer, voorzitter, dank. Dan de verhuurvergunning. Daar staan wij zeer positief tegenover. Het ging er in het interruptiedebat al even over. Wij hebben begrip voor de gekozen methode dat je het per gebied zou moeten aanwijzen. Aan de andere kant hebben wij wel zorgen over de administratieve druk. Ik denk dat het in grote steden best goed kan, maar we kijken ook naar de wat kleinere gemeenten. Daar zijn bijvoorbeeld rondom de huisvesting van arbeidsmigranten best grote uitdagingen. Daarom even de vraag aan de minister: is er ook gekeken of je de default niet kan omdraaien? Hij zegt: de verhuurvergunning is de norm; dat vragen wij eigenlijk altijd, tenzij een gemeente een gebied aanwijst waarvoor dat niet nodig is. Nu verwacht ik dat er iets gaat worden gezegd over proportionaliteit en de Europese richtlijnen; daar hebben we de vorige keer ook over gesproken. Ik zou willen dat hij daar iets specifiek op ingaat, omdat mijn fractie denkt dat er, gelet op de grote uitdagingen, wel degelijk een case is op te bouwen waarom het in het algemeen belang is om het in die zin om te draaien.

Tot slot, voorzitter. Het is geen principieel punt, maar we maken ons echt zorgen over de administratieve lasten. Gemeenten moeten echt in staat zijn om dit goede instrument toe te passen.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik ben ook heel positief over het instrument van de verhuurvergunning. Ik denk ook dat de stad Groningen hierin complimenten verdient voor het belangrijke pionierswerk dat is verricht. Mijn vraag aan collega Klaver is de volgende. Je ziet dat we de route van de gemeente kiezen bij meerdere ingrepen. We hebben bijvoorbeeld een aanwijzing van wijken voor opkoopbescherming. Je zag dat grote steden daarmee zijn begonnen en dat vervolgens de omliggende gemeenten waar die beleggers naar uitweken, als een speer de regels van de grote stad overnamen. Kan dat hier ook niet gebeuren? Het voorbeeld wordt gesteld door de grote stad, en hoe je dat moet doen et cetera wordt letterlijk overgeschreven. Daarmee is het heel snel geregeld. Het moet natuurlijk wel worden uitgevoerd — dat snap ik — maar je ziet dat het bij opkoopbescherming goed werkt. Waarom zou dat model hier niet goed kunnen werken?

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Daarom vlieg ik het net anders aan. Wij hebben ook een voorstel om de opkoopbescherming te veranderen. Niet omdat we zeggen: het werkt helemaal niet; hier moeten we nog maar zien hoe het werkt. Maar de opeenstapeling van zaken die we bij gemeenten leggen — dat is niet alleen het wonendossier, maar dat is op alle dossiers — wordt op een gegeven moment zo groot dat gemeenten het niet meer kunnen uitvoeren. Ze willen wel en gaan misschien ook wel mee, maar ten koste waarvan? Dus ik vind het wel onze

taak als wetgever om te kijken of we dat niet eenvoudiger kunnen maken. U benadert het via de effectiviteit van de maatregel, en ik benader het via de vraag: wat doen we gemeenten aan, boven op alles wat we van gemeenten vragen, en zou je het niet kunnen omdraaien? Ik denk namelijk dat heel veel gemeenten hier gebruik van willen maken en straks ook gedwongen zijn, niet door de wet, maar gewoon door hoe de markt zich ontwikkelt, om dat te gaan doen. Kunnen we ze daar niet in accommoderen? Dat is een vraag waar ik hoop antwoord op te krijgen.

Waar waren we gebleven? Bij de verhuurvergunning. Dan wil ik nog even iets zeggen over goed verhuurderschap. Ik heb nog een vraag over het volgende. In 97% van de gevallen werd er een huur gevraagd die niet conform het woningwaarderingstelsel was. Er was iets wat ik niet kon terugvinden: in hoeveel gevallen is er een aanpassing gekomen van die huur? Deze wet biedt heel veel haakjes om de positie van de huurder echt te verstevigen. Daar zijn we ook heel blij mee. Maar wat gaat dit materieel betekenen? Dus in hoeveel gevallen kan er ook echt worden doorgepakt, en betekent dat dat er bijvoorbeeld naar een huurverlaging wordt gegrepen? Het is al uitgebreid over wat andere zaken gegaan, maar daar zit voor ons de zorg.

Dan kom ik ook weer verderop bij ... Dat is meestal een goed teken, als je naar de uitvoering van de wet gaat kijken en niet naar de principes. Er is nu geld gereserveerd; ik meen rond de 10 miljoen, een keer incidenteel en ook structureel. Is dat voldoende, en is daarin ook ruimte om ervoor te zorgen dat de huurteams eventueel verder opgeschaald kunnen worden? We moeten namelijk oppassen met het maken van mooie wetten zonder voldoende uitvoeringscapaciteit daarbij. Dat is een hele grote zorg. Mijn vraag is ook of de minister dat wat verder kan onderbouwen, waarom de uitvoeringscapaciteit naar zijn idee voldoende is om alle goeie doelstellingen die in de wet staan ook goed tot uitvoering te brengen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Heeft u ook gesproken namens de heer Nijboer? Dat scheelt weer tijd.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Haha. Ik heb wat tijd ingelopen, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dat siert u.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik heb een vraag aan de heer Klaver over het amendement. Dat is al een paar keer van nummer verschoten, zag ik. Ik probeer even het laatste amendement, dat het uitgebreidste is, tot me te nemen, evenals wat de heer Klaver net aangaf. In het amendement wordt geen definitie gegeven van goede isolatie. Daar zal het kabinet via een algemene maatregel van bestuur nog invulling aan moeten geven. Maar heb ik het goed begrepen dat nadat deze wet is ingegaan elke verhuurder binnen een halfjaar moet zorgen dat zijn woningbezit voldoet aan die goede isolatie? Volgens mij heeft u het over categorie A. Gaat dat wel goed komen binnen de tijd? Er is namelijk nog geen definitie; die moet

nog vastgesteld worden. Daar heeft het kabinet nog tijd voor nodig; er moet een AMvB ingevoerd worden. Tegelijkertijd gaat dat halfjaar al lopen, terwijl we ook nog personeelsproblematiek hebben. Gaat dit amendement goed komen in de uitvoering?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het wordt één groot succesverhaal, denk ik. We moesten toch korte antwoorden geven, voorzitter? Nee hoor, meneer Geurts, dat is een terechte vraag. Artikel 10b passen we aan. Daarin zie je dat we wel degelijk definiëren wat goede isolatie is. Daarin hebben we het over de labels C, D, E, F en G, dus we vragen niet van huiseigenaren om heel snel naar label A te gaan. We zeggen: als je label C hebt, krijg je €50 korting, bij D of E €100 en bij F en G €150. En het is niet zo dat dat nieuw is en dat verhuurders er verbaasd over moeten zijn dat er misschien iets zou moeten gebeuren aan de isolatie; dat weten we al heel lang en er wordt ook politiek al heel lang over gesproken. Dus in die zin zeggen wij: dit had je kunnen verwachten. We laten het binnen een halfjaar ingaan, niet omdat we denken dat dat dan allemaal al gebeurd is. Daarom zit er ook een huurkorting aan gekoppeld, want als het dan niet is gelukt, dan krijg je als huurder in ieder geval een lagere huur, waardoor het wat makkelijker is om die hoge energierekening te betalen. Dus het is in die zin een koopkrachtmaatregel.

De heer **Geurts** (CDA):

Maar het kabinet heeft al afspraken gemaakt met de verhuursector om het woningbezit van verhuurders te optimaliseren en naar een beter label te krijgen. Daar is meer tijd voor nodig dan een halfjaar, zo heeft het kabinet toentertijd aangegeven. De heer Klaver en de heer Nijboer denken dat het binnen het huidige tijdsgewricht binnen een halfjaar kan. Daar heb ik toch wel mijn twijfels bij. Goed, dat debat zullen we misschien wel vervolgen als de minister een appreciatie van het amendement geeft. Maar ik denk persoonlijk het volgende. Het moet binnen een halfjaar, en dan, als dat niet lukt, gaan de huren omlaag, of tenminste, dan moeten de verhuurders dus de huren verlagen. Dan komt er nog minder geld beschikbaar om te besteden aan de verduurzaming. En dat allemaal binnen een halfjaar, in het huidige tijdsgewricht, waarin materialen duur zijn of niet te krijgen? Dit amendement maakt het wel heel zwart-wit, met grote gevolgen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Nou, grote gevolgen voor huurders, omdat het er namelijk voor zorgt dat ze hun energierekening nog kunnen betalen. Met dit amendement bedoelen wij niet te zeggen "wij denken dat binnen een halfjaar de hele woningvoorraad in Nederland is verduurzaamd". Dat gaat namelijk niet gebeuren. Ik vind dat het allang had moeten gebeuren. Zowel particulieren als woningbouwcorporaties hebben dat veel te lang voor zich uitgeschoven. Maar wij zitten in een energiecrisis. We zien dat de prijzen stijgen. Ik snap dat er meerjarige afspraken zijn gemaakt. Vanuit klimaatperspectief snap ik nog dat je zegt: wij doen wel meerjarig wat.

Wij doen dit om ervoor te zorgen dat verhuurders moeten meebetalen voor mensen die nu onder water staan, die de rekening niet meer kunnen betalen. Dat komt onder andere doordat ze een heel slecht geïsoleerd huis hebben. Daarom

zorgen wij dat die verhuurders moeten meebetalen. Ik wil namelijk niet dat alleen de overheid moet bijspringen. Die verhuurders zullen ook moeten bijspringen. Dat regelt dit amendement. Daarmee kan het zijn dat ze minder huurinkomsten krijgen. Tot slot. Ik heb daar niet zo heel veel medelijden mee. Het rendement komt onder druk, maar er blijft echt voldoende geld over om te verduurzamen.

De **voorzitter**:

Prima. Dan gaan we luisteren naar de heer Nijboer van de PvdA.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, ik ben blij dat u zich zo verheugt op de inbreng van de PvdA.

Voorzitter. De misstanden zijn enorm. Discriminatie komt op grote schaal voor, zowel bij bemiddelaars als bij mensen die een huis verhuren. Dat is overigens heel makkelijk aannemelijk te maken, maar heel moeilijk aantoonbaar en dus moeilijk om tegen op te treden. Daar kom ik zo nog op terug. De hoeveelheid huurders die meer betalen dan wettelijk is toegestaan, is enorm. Van studenten op studentenkamers tot huisjesmelkers die mensen veel te veel vragen, tot arbeidsmigranten die in hele wijken samengepakt wonen en €200, €300 voor een bed betalen. Daar moet een einde aan komen en de PvdA vindt het goed dat deze minister wil optreden en daarvoor een wet heeft ingediend. Ik zal de minister niet langer in spanning laten: wij zullen deze wet steunen.

Voorzitter. Dat neemt niet weg dat dit debat ook is bedoeld om de wet wellicht te kunnen verbeteren. Ik vind het allerbelangrijkste uitgangspunt — dat was zojuist ook even te horen bij interruptie op het CDA — mijn vraag waarom voor zoiets belangrijks als een eigen woning, een betaalbare woning, niet gewoon een vergunning voor iedereen verplicht wordt gesteld. Ik vind de redenering "het is in strijd met de Dienstenrichtlijn" helemaal niet zo sterk beargumenteerd. Daar staat twee keer een halve passage in. Maar ik zou niet weten waarom je geen vergunning zou moeten hebben om zoiets belangrijks als een betaalbaar en fatsoenlijk geïsoleerd huis, zonder schimmel en zonder misbruik, te kunnen aanbieden. Waarom zou dat niet als basis in de wet kunnen staan?

Nu wordt via een omweg gezegd — ik steun dat wel als het niet anders zou kunnen, maar ik ben er nog niet van overtuigd dat het niet anders kan — "als de leefbaarheid onder druk staat in bepaalde wijken". Misschien kun je studenten hier als gemeente ook nog onder voegen. Ik weet niet of de leefbaarheid voor hen zo geweldig onder druk staat, maar misschien kun je die hier ook onder voegen, omdat je denkt: die verhuurders houden zich allemaal niet aan het puntenstelsel, dan doen we de studenten hier toch maar onder. Maar ik vind het toch een beetje gezocht. Je zult maar net in een wijk wonen waar het niet zo is en een particuliere verhuurder hebben die zich níet netjes gedraagt, die het huis laat verschimmelen, die te veel huur vraagt. Dan heb je niks aan deze wet. Je kunt wel naar de Huurcommissie, maar aan deze wet heb je dan niks. Ik vraag de minister waarom niet meer is geprobeerd om gewoon tot een gehele verhuurvergunning te komen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik denk dat de heer Nijboer en ik het eens zijn over het feit dat we misstanden moeten aanpakken, of het nu gaat om woningen met schimmel — ik ken dat praktijkvoorbeeld ook — of dat het gaat om woningen waar een te hoge huurprijs voor gevraagd wordt. Die ken ik ook. Maar ik heb daarover een vraag aan de heer Nijboer. Hij doet hier het verstrekkende voorstel om de vergunningplicht uit te rollen over Nederland. Waar is de onderbouwing van de heer Nijboer op basis waarvan hij dat wil voor de 3,5 miljoen huurwoningen die er in Nederland zijn? Moet dat voor allemaal, of voor welk aandeel ervan? Op welk onderzoek baseert hij dat? Hoe groot zijn die misstanden? Dan kunnen we daarover tenminste op basis van feiten de discussie met elkaar voeren.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die cijfers staan gewoon in de wet zelf. Kijk naar woningdiscriminatie. "Ik geef die woning niet aan iemand met een niet-Nederlands klinkende achternaam". Ik vind dat moeilijk te definiëren, maar u weet wat ik bedoel. Ik geloof dat 92% van de makelaars daaraan meewerkt, net zoals meer dan 90% van de bemiddelaars en meer dan 80% van de verhuurders. Nou, wijs maar eens aan dat zij precies in de wijken zitten die in deze wet zijn genoemd. Kijk naar schimmel. Dat komt overal voor. Dat kwam net ook al naar voren bij interrupties. Schimmel komt voor in woningen van woningcorporaties. Het komt overigens ook voor in Bedum en gewoon in dorpjes in Groningen. Je zou verwachten: daar zijn kleine woningcorporaties waar ze de mensen kennen. Het komt er gewoon voor; ik ben er geweest. Het stonk er gewoon; het was echt verschrikkelijk.

En ook die hogere prijzen. Bij studentenkamers is het algemeen bekend. Bijna geen studentenkamer voldoet eraan. Maar ook in de particuliere huursector komt breed in Nederland te hoge huur voor. Overigens is dat in bijvoorbeeld het puntenstelsel in Winschoten niet zo knellend, maar wel breed in Nederland, in vrijwel elke stad en in elke middelgrote gemeente. Daar komt dat voor. Dan is het toch niet zo veel gevraagd dat je gewoon een vergunning moet hebben om een huis te verhuren? Als je die vergunning krijgt, voldoe je dus gewoon aan de wet- en regelgeving. Het is ook weer niet zo dat er tot in lengte van jaren een enorme administratieve last zou zijn. Nee, je moet één keer een vergunning krijgen om je huis te verhuren, waarbij je je netjes gedraagt. Dat is toch niet te veel gevraagd?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik laat me graag overtuigen door de heer Nijboer. Maar ik hoor alleen maar woorden als "breed" en "overal". Hij heeft het over schimmel daar en prijzen hier. We hebben het over 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland. Er zijn ook hele goede, normale, bonafide verhuurders. Ik wil graag dit debat voeren op de feiten. Ik vraag aan de heer Nijboer nogmaals, gewoon heel feitelijk ... Laten we het onderwerp "schimmel" eruit pakken. In hoeveel van die 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland heeft men last van schimmel? Op die manier kunnen we het debat voeren op de feiten.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zijn het 600.000 of 800.000 woningen, mevrouw Beckerman? Is het iets in die orde van grootte? Ja, ze knikt. Het is dus

zeg maar 20%. Dat vind ik enorm veel. Mijn stelling is: die woningen staan niet alleen maar in die wijken die in deze wet worden gedefinieerd. Uit onderzoek in Utrecht blijkt dat 96,2% niet aan de wet voldoet. Ik zeg dit uit mijn hoofd hoor, maar u kunt het gewoon lezen op pagina 2 van het wetsvoorstel. Ik weet het niet hoor, maar vindt u 98% wel genoeg om op te treden? Het is toch algemeen bekend? Elk jaar komt de studentenbond met onderzoeken. De gemiddelde kamerhuur is €110 tot €120 per maand hoger dan in de wet is toegestaan. Het is toch algemeen bekend dat breed in de volkshuisvesting veel te veel huur wordt gevraagd, meer dan is toegestaan?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

De heer Nijboer zal het wel niet met mij eens zijn. In Utrecht is er naar 500 woningen gekeken. Ik praat over 3,5 miljoen woningen. Ik wil graag daar het debat over aangaan. Het voorstel van de VVD is om te zeggen: richt nou gewoon dat meldpunt in. En als de melding binnenkomt, komt dat vergunningsstelsel er. Dat is toch veel realistischer? Dan wordt het vanuit de praktijk gevoed. Daar kan iedereen er een bijdrage aan leveren. Dat is toch veel realistischer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind dat een heel slecht amendement. Ik zag dat vanochtend en dacht: wat is dit nou? Waar komt de VVD nou weer mee? Eerst moet iemand zich dus melden. Dan moet de gemeente op basis van minimaal één melding zeggen: hier zijn leefbaarheidsproblemen in de wijk. Alsof de gemeente dat niet weet. Moet de gemeente het vanuit een melding van iemand horen? Wat is dat nou voor administratief gedoe? Als je het nou over administratief gedoe hebt; het amendement van de heer De Groot kan daar wel een puntje aan zuigen. Wij gaan dat amendement dus niet steunen. En ik denk echt ... Ik weet niet wat de VVD nou ... Je kunt toch niet ontkennen dat er gewoon breed in Nederland veel te veel huur wordt gevraagd? Dat is toch evident? Dat gebeurt bovendien gemiddeld genomen veel meer in de particuliere sector dan bij woningcorporaties. Er zijn ook woningcorporaties die woningen hebben waarin schimmel welig tiert en die niet voldoen aan normen van fatsoenlijk wonen in een welvarend land. Dat gebeurt overal in Nederland. Je kunt naar elke willekeurige straat gaan en je ziet het voor je.

Voorzitter. Ik kom op mijn tweede punt. GroenLinks en PvdA vinden het gewoon een basiskwaliteit dat een woning duurzaam en geïsoleerd is. Vroeger had men in de woning geen badkamer. Daarvoor was er soms niet eens een wc. Zo hoort nu gewoon de norm te zijn dat een huis fatsoenlijk geïsoleerd is, liefst op het niveau van label A, maar minimaal op het niveau van label B. In de andere wetten waarmee de minister komt, redeneert hij: we gaan het belonen als huizen goed geïsoleerd zijn. Ik vind isolatie eigenlijk een basisnorm. Als er nu geen badkamer in een huis is, of geen wc, zeggen we toch ook niet: u krijgt een beloning als er wel een wc komt? Ik vind eigenlijk dat goede isolatie de norm moet zijn. Ik vind dat huurders een korting moeten krijgen als de woning daar niet aan voldoet. Dat geldt zeker in deze tijden. Daarover hebben wij een amendement ingediend. Dat heeft de heer Klaver al omstandig toegelicht. Ik vind dit ook niet meer dan redelijk, want huurders betalen zich blauw aan huur, en als hun huis slecht geïsoleerd is, kunnen zij daar ook heel weinig aan doen. Je kunt een paar



tochtstripjes plaatsen, maar de fundamentele dingen moeten toch door de verhuurder worden gedaan. Het geeft een enorme prikkel voor de verhuurder om te gaan isoleren als hij door zo'n korting iedere maand €100 of €150 minder in de zak krijgt. Dan zullen ze wel sneller bewegen. En de huurder heeft zo ook direct een compensatie te pakken. Dat is dus een voorstel dat wij steunen. Ik zie de heer Boulakjar hier al staan. Ik vind ook dat enkel glas als gebrek moet worden aangemerkt. De Woonbond pleit daar al jaren voor. Enkel glas is ook helemaal niet meer van deze tijd, maar als je ziet hoeveel dat nog voorkomt, schrik je je wezenloos.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik ben het duizend procent eens met het punt dat verhuurders een goed geïsoleerde woning moeten aanbieden. De heer Nijboer stelt zelf dat er wetgeving in de maak is. We gaan EFG-labels uitfaseren. We gaan het WWS-puntensysteem dwingend maken. We gaan dus belonen, maar ook straffen indien er niet goed geïsoleerd is. Vindt de heer Nijboer dit amendement passen in het wetsvoorstel? Wil hij niet wachten op de volgende maatregelen die worden genomen door het kabinet?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, want ik wil dat het sneller gaat. Mensen zitten nu met problemen. Ik vind dat er geen wezenlijk verschil is tussen schimmel en enorm slecht, achterstallig onderhoud, en een totaal tochtig huis dat niet meer van deze tijd is. Ik vind dus dat we dat nu moeten regelen. Daarvan ben ik tweeduizend procent overtuigd.

**De heer Boulakjar (D66):**

Wat betekent het als dit amendement wordt aangenomen? Je moet een goed geïsoleerde woning verhuren. Wat betekent dat? Even concreet, voor mijn beeld: gaan we vanaf de invoering van deze wet meteen de EFG-labels wegnemen en alle maatregelen invoeren? Hoe ziet dat eruit?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat is niet heel ingewikkeld, hoor. We hebben iets gezegd over labels A en B. We willen naar A, maar ook bij label B betaal je de huur volgens het puntenstelsel. Er is dan dus geen straf, geen korting, niks. Het gaat dan gewoon volgens het puntenstelsel. Bij C en D wordt het €50 per maand minder. Bij E en F wordt het €100 per maand minder. Bij G wordt het €150 per maand minder. Zo staat het erin. Je kunt trouwens nog een hele boom opzetten over hoe die labels tot stand komen.

**De voorzitter:**

Dat doen we een andere keer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ach, jammer, voorzitter. Ik was net van plan om daar wat over te zeggen.

Maar goed, daar zijn allemaal normen voor. U snapt het principe. We hebben inderdaad bij algemene maatregel van bestuur de precieze ministeriële bevoegdheden geregeld, omdat de normen natuurlijk omhooggaan in de loop

der tijd. Er is namelijk ook dubbelglas, triple glas en HR++-glas ontwikkeld. Dat kun je allemaal netjes op lagere regelgeving invoeren.

Voorzitter. Ik kom op discriminatie. Dat is echt enorm belangrijk. Daar wordt in de Kamer vaak een punt van gemaakt, ook bij het vragenuur. Ik heb er zelf weleens aandacht voor gevraagd, maar anderen ook. Discriminatie is echt een grove schande. Het is goed dat de minister daar wat aan probeert te doen. Ik vraag wel aan de minister: hoe bewijs je dat nou bij de verhuurders? Het is niet moeilijk om maatschappelijk te bewijzen dat het gebeurt — dat blijkt uit al die onderzoeken van De Groene, de NOS en van andere reporters — maar hoe bewijs je nou, met deze wet in de hand, dat die verhuurders gediscrimineerd hebben? En hoe sanctioneer je vervolgens? Ik snap echt dat dat niet zo makkelijk is, maar ik vraag de minister om daar wat meer op in te gaan. We willen niet namelijk alleen zeggen dat discriminatie niet deugt, maar we willen ook optreden tegen verhuurders en bemiddelaars die discrimineren.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Nog even op het vorige punt. Er is geen gebrek aan sympathie voor het amendement. Wie wil er nou geen goed geïsoleerde woning, zeker in deze tijd? Wie stelt dat niet als eis? Tegelijkertijd moeten wij hier zorgen voor deugdelijke wetgeving. Dus als we als Kamer zo'n amendement zouden aanvaarden, voegen we het aspect van bouwkwaliteit toe aan de wet, terwijl de wet daar nu niet over gaat. Daar hebben we allemaal prestatieafspraken over gemaakt. De minister zegt dat alle slechte labels in 2030 moeten zijn uitgefaseerd in de particuliere sector. Bij de corporaties moet dat in 2028 gebeurd zijn. Et cetera, et cetera. Ik heb er nog een motie overheen gegooid over enkel glas. Dat moet eruit. Maar dit in een wet vastleggen? Wat zijn de consequenties als die wet is aangenomen en iemand naar de rechter stapt en zegt "mijn huis is niet goed geïsoleerd"? Het is gewoon een slecht huis, maar er is op zich verder geen gebrek aan het huis. Lopen hier niet heel veel begrippen door elkaar? Maken we zo geen slechte wet met elkaar, ondanks de positieve doelen?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nee. Volgens mij is het niet heel ingewikkeld om een label vastgesteld te krijgen. Die procedure is ook verbeterd. Eerder kon je het online bestellen, maar nu moet er iemand komen. Dan heb je een label bij een huis, zoals dat ook bij koophuizen inmiddels verplicht is, en kun je vaststellen of het A of B is en je het woningwaarderingstelsel kunt toepassen, dan wel of het lager is en een huurkorting doorvoeren totdat het huis voldoende geïsoleerd is om label B of A te krijgen. Dat geeft een prikkel aan verhuurders. Het probleem zit natuurlijk voornamelijk bij particuliere verhuurders. Die woningcorporaties zijn hard bezig met verduurzaming, maar ook daar geldt dat als je in een tochtig huis zit in Stadskanaal en je €600 betaalt aan energielasten, de woningcorporatie wel een verantwoordelijkheid heeft voor het feit dat dat huis in Stadskanaal daar zo tochtig bij staat na al die jaren. Daar mag best een compensatie tegenover staan, ook van woningcorporaties. Dat willen we in de wet regelen. Ik sta altijd open voor wetstechnische verbeteringen, dat weet de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is meer het punt dat het karakter van deze wet wordt veranderd door bouwkwaliteit toe te voegen, terwijl we die op andere fronten in onze wetgeving hebben geregeld en daar ook afspraken over maken. Vergeet niet, woningcorporaties hebben een gigantische opgave om dit voor 2028 gefixt te krijgen, niet alleen in Stadskanaal maar bijvoorbeeld ook in Delft-Zuid. Als je de Poptahof daar ziet, dat enorme complex uit de jaren zestig, denk je: het is verschrikkelijk! Als je binnen staat, lijkt het alsof je buiten staat. Maar dat krijgen ze niet een-twee-drie allemaal verbouwd en opgelost. Ik schrik dus wel een beetje terug voor de consequenties van dit amendement, hoewel ik het eens ben met het doel. Dat wilde ik even meegeven aan de heer Nijboer. Heeft hij dat goed overwogen bij het indienen van dit amendement, samen met collega Klaver?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Vanzelfsprekend. Ik ontken zeker niet dat dit ingrijpende gevolgen heeft, in de eerste plaats natuurlijk voor de huurders van zo'n woning. Er moet sneller geïsoleerd worden en zo niet, dan krijgen zij compensatie. Aan de andere kant heeft het ook enorme consequenties voor verhuurders. Daar heeft de heer Grinwis gelijk in. Maar ja, die hebben die woningen wel jarenlang zo tochtig laten worden. De afspraken waar de heer Grinwis op doelt, zijn toch voornamelijk met de woningcorporatiesector gemaakt, terwijl het grootste probleem zich voordoet bij de particuliere verhuurders. Nou ja, dan kun je afspraken maken wat je wil, dat is een bont gezelschap van mensen die er toch om bekendstaan dat zij gemiddeld genomen veel vaker het WWS-stelsel overtreden en veel slechter geïsoleerde huizen hebben. Ja, daar zeggen we dan in deze energiecrisis een keer tegen: het is nu genoeg. Dat is wat we doen.

De **voorzitter**:

Hebben we dit punt niet al voldoende uitgemolken, meneer De Groot?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Mijn laatste interruptie hierover, voorzitter. Wij hebben de motie op initiatief van de Partij van de Arbeid en GroenLinks gesteund om vooral dit punt: niet in achteruitkijkspiegels kijken om te zien wat mensen, verhuurders, hadden moeten doen, maar vooral vooruitkijken om te zien waar we dit laten landen, om deze labels rondom het vernieuwen van het woningwaarderingstelsel mee te nemen. Daarvoor ligt er nu een voorstel. Zegt de heer Nijboer nu eigenlijk: dat voorstel steunen we niet, want wij willen dat anders? Of zegt de heer Nijboer: dat voorstel steunen wij wel, want wij willen er voor de langere termijn voor zorgen dat de verduurzaming in de particuliere sector aan de gang blijft?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Wij steunen de richting, maar wij willen het sneller en wij willen het steviger. Dus: meer huurkorting, geen beloning voor labels A en B maar die als norm, en sneller invoeren.

De **voorzitter**:

Prima. U continueert.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik kom op de huisvesting van arbeidsmigranten. Daar is vandaag nog niet zoveel over gezegd, maar in de Kamer is daar wel al heel veel over gezegd, over het rapport-Roemer en de desbetreffende onderdelen in de wet. We hebben er ook een amendement voor gemaakt. Overigens is dat wetstechnisch ook nog een hele toer, dus ik vraag de minister om daar ook op te reageren. Ik vraag de minister: waarom niet analoog aan studentenhuysvesting? Je geeft daarvoor dan een vergunning in wijken of straten: zoveel procent voor studentenhuizen vinden wij nog redelijk. Ik kom zelf uit Groningen; daar is dat zo geregeld. Waarom is daar bij arbeidsmigratie niet ook voor gekozen? Zou het niet verstandig zijn om dat daarbij ook zo te doen? Met de heer Klaver heb ik geprobeerd om een amendement in die richting te maken. Ik vraag om een reactie van de minister daarop.

Voorzitter. Dan kom ik op handhaving. Ik vind vier jaar kort. Als je de wet hebt overtreden, een foute verhuurder bent of echt een dikke, dikke crimineel — de gemeente moet dat natuurlijk allemaal bewijzen — dan mag je vier jaar lang niks verhuren. En dat geldt dan nog in de eigen gemeente; je moet nog maar zien of ze het daaromheen nog doen. Ik vind dat kort. Waarom is dat maar vier jaar geworden? Ik vraag de minister ook of een boete van de vijfde categorie nou een boete van de juiste hoogte is. Is tien jaar om in te groeien niet héél lang? Op al die drie elementen vraag ik dus of dat niet wat strakker en strenger zou moeten. Daar heb ik samen met de heer Klaver ook een aantal amendementen voor ingediend.

Dan de onzelfstandige woonruimtes. De minister zegt dat het WWS-stelsel, het puntenstelsel, eigenlijk niet meer van deze tijd is; daarom voegt hij het er nu niet onder. Maar is dat niet een beetje een omgekeerde redenering? Zou je er niet voor moeten zorgen dat het zo bij de tijd is dat ook onzelfstandige woonruimtes direct onder deze wet vallen? Waarom heeft de minister daar niet voor gekozen? Want daar zijn de misstanden gemiddeld genomen minstens zo groot. Voordat de heer De Groot om een voetnoot vraagt, verwijs ik naar de studentenbondenanalyses die daaronder liggen.

Voorzitter. Tot slot kom ik op een punt dat ik vaker heb gemaakt. Ik heb het een paar keer niet gered, maar ik hoop het vandaag wel te redden. Het punt is dat je binnen een halfjaar tijd naar de Huurcommissie kan. In Rotterdam zit iedereen het aan de woningcorporaties te vragen: maak dat nou langer, want mensen zijn bang dat ze uit huis worden gezet als ze zich melden; maak daar twee jaar van. Nou, ik heb een amendement gemaakt. Ik hoop dus echt dat dit het redt. Als het niet twee jaar wordt, dan wil ik ook wel naar anderhalf jaar, maar de termijn van een halfjaar wil ik echt verlengen. Volgens mij is dat echt goed en verbetert dat de huurbescherming. We kunnen dat volgende week nog bij de stemmingen regelen.

Voorzitter, dank u wel.

De **voorzitter**:

Prima. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Beckerman van de fractie van de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Wonen is een recht. En in de afgelopen jaren werd wonen te veel gezien als verdienmodel. Soms zelfs een heel smerig verdienmodel, waarbij huurders werden uitgebuit met intimidatie, veel te hoge huren, slecht onderhoud, ziekmakende woningen. Huurders in een steeds onzekerdere positie. Met deze wet worden malafide verhuurders eindelijk harder aangepakt, en dat juichen wij toe. Het is ook een compliment naar alle huurders die daarvoor in actie kwamen.

We steunen de wet, maar we willen nog verder gaan. Laat ik beginnen met de servicekosten. Sommige verhuurders vragen torenhoge servicekosten. Die servicekosten staan nu niet in deze wet, en daarmee laat het kabinet een deur open voor verhuurders om opnieuw misbruik te maken. Daarom dienen wij samen met de ChristenUnie een voorstel in om de servicekosten wél op te nemen in de wet. Dat zorgt ervoor dat huurders altijd weten waar ze voor betalen, huurders en gemeenten in kunnen grijpen als er te hoge servicekosten gevraagd worden en er hard ingegrepen kan worden als verhuurders over de schreef gaan. Waarom dat nodig is, werd heel pijnlijk duidelijk bij verhuurder Change=. Deze malafide verhuurder gaat keer op keer in de fout met servicekosten die onrecht in rekening gebracht worden. Het gaat alleen al bij deze ene verhuurder om meer dan 1 miljoen aan onrecht in rekening gebrachte servicekosten. In één complex ging het om €900 gemiddeld per huurder; geld van jonge mensen dat in de zakken van deze commerciële verhuurder verdwijnt. En de huurders worden op allerlei manieren geïntimideerd en klemgezet. Ze worden onder druk gezet door te dreigen met het niet verlengen van hun huurcontract. En Change= heeft ook een ander dreigmiddel in handen: het afgeven van een negatieve verhuurverklaring. Dit soort praktijken moeten stoppen. Het is echt te gek voor woorden dat we huurders zo zwaar geïntimideerd laten worden. Dit hoort dus echt in deze wet thuis. Is de minister het daarmee eens, zo vragen wij. En we vragen ook om het Besluit servicekosten tegen het licht te houden, want huurders betalen nu ook vaak voor service waar ze geen gebruik van maken.

Dan de Huurcommissie. Deze wet zorgt ervoor dat er hardere maatregelen mogelijk zijn tegen malafide verhuurders. Maar dan moet het wel mogelijk zijn om bij die misstanden ook te zorgen dat die verhuurders aangepakt worden. De huurders moeten hun recht kunnen halen. En daar is de Huurcommissie cruciaal voor. De SP wil dan ook dat de bevoegdheden van de Huurcommissie uitgebreid worden. Ze moet hoge leges kunnen opleggen als verhuurders bijvoorbeeld vaker met servicekosten in de fout gaan. Het is ook erg belangrijk — de heer Nijboer zei dat net ook — dat de toegang tot de Huurcommissie verbeterd wordt. De Huurcommissie verwacht veel meer zaken als het meldpunt ingevoerd is, en de wachtlijsten zijn op veel plekken nog steeds veel en veel te lang. Je recht halen duurt te lang, en dat maakt ook dat de drempel voor huurders hoger is. Is het kabinet het daarmee eens?

Dan de sociale huurders. De afgelopen jaren hebben we gezien dat niet alleen de vrije sector, maar ook corporatiehuurders te maken krijgen met achterstallig onderhoud, verloedering, gebreken en soms ook te hoge huren. Zo zagen we vele woningen met ziekmakende schimmel. De heer De Groot van de VVD zei net: ach, dat is maar een klein

groepje, dat valt allemaal wel mee. Voorzitter, 24% van de corporatiehuur! Dat zeg ik niet, dat blijkt uit onderzoek van het ministerie zelf. Een kwart van de corporatiehuurwoningen. Een kwart, schimmel! En zoals we allemaal weten, kun je van schimmel ziek worden. En juist nu, in die energiecrisis, zie je dat het aantal schimmelwoningen ook toeneemt, wat het extra noodzakelijk maakt om te zorgen dat die woningen verbeterd worden. Laat mensen niet ziek worden van hun eigen huis. Met deze wet komt er een meldpunt waar vrijesectorhuurders zich kunnen melden voor dit soort zaken. Maar corporatiehuurders kunnen zich bij datzelfde meldpunt alleen maar melden bij discriminatie en intimidatie. Wij vragen het kabinet om dat gelijk te trekken, en om te zorgen dat ook sociale huurders gebreken en een te hoge huur daar kunnen melden. Dan hoeven huurders die strijd minder zelf te voeren en kan de gemeente meldingen oppakken. Want — ik zei dat net ook al in een interruptiedebatje — we kunnen wel denken dat het goed geregeld is, maar de Autoriteit woningcorporaties houdt helemaal geen toezicht op het onderhoud van woningen en gebreken, en kan dus ook helemaal geen maatregelen daartegen nemen. Als we ervan uitgaan dat de corporaties allemaal het beste willen, dan helpt dit middel juist om achterstallig onderhoud weg te werken en dan regelen we in één klap de gezondheid en het welzijn van ruim een miljoen mensen die te kampen hebben met achterstallig onderhoud en schimmel.

Voorzitter. Dan is er nóg een groep mensen die niet door deze wet beschermd worden. Dat zijn mensen die helemaal geen bescherming hebben. Dat zijn namelijk mensen die antikraak wonen. De antikraakbureaus vallen dus niet onder de reikwijdte van de wet, terwijl bijna iedereen wel de schrijnende verhalen van huurders van die antikraakbureaus kent: huisvredebreuk en bewoners die zich niet mogen verenigen als ze klachten uitten en op straat worden gezet. Een groot antikraakbureau heeft het zó bont gemaakt dat het zijn keurmerk verloren heeft. Deze praktijken zijn voor de SP onacceptabel. Daarom heeft mijn partij een amendement ingediend om ook deze bewoners met deze wet te beschermen, zodat gemeenten ook tegen deze malafide bemiddelaars kunnen optreden. Ook daar horen wij graag een reactie op.

Voorzitter. Tot slot. Wij steunen deze wet. Het is een van de noodzakelijke stappen om van wonen een recht te maken. De SP heeft nog wel grote zorgen over de handhaving. Het is goed dat er nu een wet komt, maar zonder handhaving worden de problemen nooit opgelost. En die problemen zijn gigantisch: uit onderzoek blijkt dat in Utrecht in 96,7% van de gevallen is geconstateerd dat er een of meer redenen zijn waarom de huurprijs op basis van de huurprijsregelgeving aangepast zou moeten worden; dat is bijna 100%! Uit de huurenquête van het CBS volgt de indicatie dat in de jaren van 2017 tot en met 2020 rond de 20% van de particuliere huurwoningen in de gereuleerde sector verhuurd werden voor een prijs die boven het WWS-maximum voor die betreffende woning zat. Dat gaat om 90.000 tot 100.000 woningen en wellicht dus om nog veel meer.

Voorzitter. Dan heb ik het nog niet eens over de duizenden gevallen van achterstallig onderhoud, intimidatie, discriminatie en straks, als het goed is, ook te hoge servicekosten. De problematiek is gigantisch. Het CDA wees daar net ook al op. Een deel van die problematiek is nog niet eens bekend. Dat is niet op te lossen met een paar ambtenaren

per gemeente. Daar is echt behoorlijke handhavingcapaciteit voor nodig. Is het kabinet het daarmee eens?

Voorzitter. Helemaal tot slot. De SP vindt het ook opvallend dat malafide verhuurders hun malafide verhuurpraktijken, wanneer hun vergunning wordt ingetrokken, weer in een andere woningmarktregio kunnen voortzetten. Ik vraag het kabinet of dat klopt. Moeten we dat niet voorkomen?

Voorzitter, daar laat ik het bij. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Heel goed, dank u wel. Dan de heer Van Baarle, van de fractie van DENK.



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

Dank u wel, voorzitter. We hebben de woningmarkt te lang op z'n beloop gelaten. Te lang heeft de overheid de woningmarkt vooral een markt laten zijn, met de dominante principes die daarbij horen. Er werd jarenlang onvoldoende ingegrepen terwijl wij zagen dat sprinkhaaninvesteerdere en speculanten de prijzen van woningen en de huren opdreven. Maar gelukkig gaan we met elkaar na heel veel jaren de belangrijke stap zetten om de middenhuur te reguleren. Beter laat dan nooit. We hebben ook jarenlang niet ingegrepen toen we zagen dat de sociale voorraad slonk en de betaalbare volkshuisvesting uit winstbejag werd verpatst. Gelukkig gaan we nog een wet met elkaar behandelen die sociale huur wil definiëren en gaan we opleggen hoeveel sociale huur we willen hebben. Daar komen we nog over te spreken, maar beter laat dan nooit.

Ook misstanden op de woningmarkt hebben we te lang op hun beloop gelaten. Gebrek aan regulering van de woningmarkt, het gebrekkige lidmaatschap van makelaars van brancheverenigingen, het ontbreken van slagkracht van gemeenten maar ook het ontbreken van laagdrempelige meldpunten. Al jarenlang passeerden deze problemen de revue en al jarenlang leidden deze problemen tot onacceptabele uitkomsten op de woningmarkt. Op z'n beloop gelaten! Ik noem ook de veel te hoge huur die wordt gevraagd. Bij een steekproef in de gemeente Utrecht bleek dat bijna 100% van de mensen te veel betaalden. Ik wijs verder op de verhalen over intimidatie door verhuurders en over verhuurders die zich niet aan de afspraken houden, de verhalen over afspraken die onduidelijk zijn voor huurders die daardoor geconfronteerd worden met problemen en de schrijnende verhalen van uitbuiting van arbeidsmigranten. Voorzitter, te lang op z'n beloop gelaten.

Het is daarom goed dat we vandaag een wet behandelen die wettelijk vastlegt wat goed verhuurderschap nou eigenlijk is. Ook in dit geval: beter laat dan nooit. De fractie van DENK steunt dan ook het principe om dit te doen. Het is goed dat we schriftelijk afspraken maken met elkaar en dat dit de norm wordt, dat we begrijpelijke informatie met elkaar delen en dat dit de norm wordt, dat we expliciet met elkaar gaan benoemen dat je niet intimideert en dat dit een no-go is als verhuurder. DENK is tevreden dat er laagdrempelige meldingen gedaan kunnen worden bij een gemeentelijk meldpunt en dat gemeenten met een bestuurlijke sanctie of boete kunnen handhaven. De verhuurdersvergunning biedt de gemeenten de mogelijkheid om in gebieden waar dat nodig is extra in te grijpen en om als overheid

terug te keren op die woningmarkt. En dat is een goede stap.

Het is ook goed dat we een begin maken met de constateringen van het aanjaagteam, de commissie-Roemer, door gemeenten de mogelijkheid te bieden om voor de verhuur van verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten, een vergunning als voorwaarde te stellen. We hebben ook te lang toegekeken hoe deze groep wordt uitgebuit.

Maar mijn fractie heeft uiteraard nog wel een aantal vragen. De fractie van DENK vraagt zich af of de definitie van goed verhuurderschap die in het huidige voorstel is opgenomen, wel uitputtend genoeg is. We zien dan ook verschillende amendementen die deze definitie of de reikwijdte van deze wet uitbreiden. De collega's Beckerman en Grinwis doen dat met servicekosten. De collega's Klaver en Nijboer doen dat met isolatie. Mijn fractie kijkt positief naar deze amendementen maar dat brengt ons er wel toe om de vraag aan de minister te stellen of de oorspronkelijke definitie in deze wet van goed verhuurderschap wel uitputtend genoeg is. Dekkt deze definitie goed genoeg de excessen en problemen die we zien op de woningmarkt?

Ik noem een voorbeeld. Mijn fractie wil aan de minister vragen of hij bekend is met de misstanden omtrent borg. Is dat geen punt dat we onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel moeten laten vallen? Zo kopte de NOS in 2021: "Duizenden aan borg niet terug na einde huur, verhuurder probeert het gewoon". Verschillende organisaties werden opgetekend met het verhaal dat commerciële verhuurders van woningen regelmatig de borg niet teruggaven aan het einde van het huurcontract terwijl er niets met de woning aan de hand is. Er zijn verhuurders die het als een extra verdienmodel zien, zei Marcel Trip van de Woonbond. Hij zei ook: "Ik krijg hier heel veel klachten over. Verhuurders proberen vaak iets te vinden waardoor ze de borg niet zouden hoeven te betalen en hopen dan dat huurders het niet laten aankomen op juridische procedures". Is de minister bekend met deze zorgen? Deelt de minister de constatering dat het steeds vaker voorkomt dat verhuurders de borg opeisen? Vindt de minister dat de huurders goed genoeg zijn beschermd op dit gebied? Want in Nederland is eigenlijk wettelijk niets geregeld over borg. De rechter heeft gesteld dat er maximaal drie keer de maandhuur gevraagd kan worden. En dat is een bedrag dat enorm kan oplopen met de huidige huurprijzen. Deelt de minister de constatering dat dit de kanselijkheid op de woningmarkt onder druk kan zetten en dat mensen in de praktijk vaak maar twee opties hebben, namelijk instemmen met die hele hoge borg of überhaupt gewoon geen woning krijgen, en dat de weg naar de rechter om hiertegen in bezwaar te gaan voor velen een horde is die ze niet nemen? Zou het daarom niet goed zijn om in dit wetsvoorstel de borg te maximeren en duidelijk te omschrijven waar mensen recht op hebben? Geef mensen de mogelijkheid om zich ook in dit geval laagdrempelig te melden bij het meldpunt, zodat er laagdrempelig iets aan deze misstanden gedaan kan worden en mensen niet naar de rechter hoeven. De fractie van DENK overweegt op dit punt een amendement op te stellen, dus graag een reactie van de minister.

Voorzitter. De gemeentelijke meldpunten krijgen een belangrijke rol in het wetsvoorstel om klachten van huurders te ontvangen. Hoe gaat de minister zich ervoor inspannen dat gemeenten en dus ook de rijksoverheid er samen zorg voor gaan dragen dat mensen in het land ook bekend raken

met de mogelijkheid om te melden? Komt hier een communicatiecampagne over?

Voorzitter. Dan arbeidsmigranten. We hebben een belangrijk rapport gehad van de commissie-Roemer. Ook daarna werden er verschillende suggesties gedaan. Ik noem keurmerken. Ik noem het tegengaan van het inhouden van loon bij werknemers, dat voor huisvesting gebruikt wordt. Ik noem het reguleren van hoeveel mensen er op een kamer liggen. Dat zijn er soms namelijk gewoon veel te veel. In het wetsvoorstel zien we eigenlijk alleen dat er een vergunning gevraagd kan worden door gemeenten. Ik zou aan de minister willen vragen hoe dit wetsvoorstel in de breedte van die aanbevelingen van Roemer gezien kan worden. En wat gaan we daar in de toekomst extra voor doen?

Voorzitter. Over de boetes en de termijn sluit ik me aan bij de vragen van collega Nijboer.

Voorzitter. Ik zou nog iets aan de minister willen vragen. In de beantwoording noemde hij het punt van de capaciteit van de Huurcommissie en dat de Huurcommissie verwacht dat er een toename van vragen komt. Wanneer komt deze minister met een antwoord op de vraag of de rijksoverheid dan ook financieel gaat bijdragen aan de Huurcommissie, om die grotere capaciteit in te regelen? Daar wordt in de beantwoording niks over toegezegd, maar wanneer krijgen wij daar uitsluitsel over van de minister?

Voorzitter. Dan woningmarktdiscriminatie. Al jarenlang blijkt uit onderzoek dat een zeer groot deel van de makelaars bereid is om te discrimineren. De laatste monitor was niet minder schokkend. Nederlanders met een Marokkaans klinkende achternaam, zo werd in het onderzoek gesteld, hebben een 23% lagere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende achternaam. Ook bleek dat 35% van de benaderde woningbemiddelaars zich duidelijk bereid toonde om mee te werken aan het discriminerende verzoek om kandidaten uit te sluiten op basis van afkomst. Bij 34% van de woningbemiddelaars werd het discriminerende verzoek niet sterk afgekeurd en zo kon discriminatie gefaciliteerd worden. Wederom bleek dus een overgrote meerderheid van de woningbemiddelaars bereid te zijn om in te gaan op een discriminerend verzoek. Afkomst telt gewoon voor of je kans maakt op een woning. Dat weten we al jarenlang.

De fractie van DENK wil dit schandalige fenomeen van woningmarktdiscriminatie echt uitbannen. Het heeft te lang geduurd dat we zien dat dit plaatsvindt, dat mensen op basis van hun afkomst gewoon een fundamenteel recht, namelijk een woning, niet toegekend krijgen. Daarom hebben wij samen met D66, met collega Boulakjar, een amendement bij het wetsvoorstel ingediend. Hierdoor worden verhuurders wettelijk verplicht om een werkwijze te hanteren tegen discriminatie. Deze werkwijze moet op schrift worden gesteld en alle medewerkers moeten deze werkwijze tot zich kunnen nemen. De werkgever is verplicht om werknemers hiervan op de hoogte te stellen. Heeft een makelaar dit niet, dan kan een gemeente handhaven met een waarschuwing of een boete of als er sprake is van een vergunning, de vergunning intrekken. Hiermee zet DENK samen met D66 een stap om woningmarktdiscriminatie tegen te gaan. Wij horen graag een reactie van de minister op dit amendement.

**De voorzitter:**

Dat is het amendement op stuk nr. 28, vertel ik even. Er is een vraag van de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik denk dat we het er met elkaar over eens zijn dat het aanpakken van woningmarktdiscriminatie moet gebeuren. Dat is verschrikkelijk. Maar ik heb een vraag over het amendement. We hebben net al een discussie gehad over de extra lasten die er voor gemeenten komen met dit wetsvoorstel en over de uitvoerbaarheid. Ik probeer dat voor dit amendement ook uit te zoeken. Kunt u precies toelichten wie deze plannen moeten opstellen? Geldt dat voor elke verhuurder? Of geldt dat voor grotere bedrijven? Ik ben een beetje op zoek naar de reikwijdte van het amendement. Ik vraag me met name af hoe we dit in de praktijk geïmplementeerd krijgen, want daar gaan we uiteindelijk het verschil maken.

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

Uit onderzoek, waaronder de laatste monitor die is uitgevoerd door het Verwey-Jonker Instituut, blijkt dat grote partijen op de woningmarkt zeker ook discriminerende verzoeken inwilligen, maar dat met name de kleinere partijen op de woningmarkt oververtegenwoordigd zijn in het inwilligen van discriminerende verzoeken. Daar speelt dat probleem meer. Het amendement is er dus zeker ook op gericht om daar waar het probleem zich relatief meer voordoet, namelijk bij de kleinere partijen, effect te hebben.

Voorzitter. Wat betreft de praktische inpasbaarheid hebben we het over het opstellen van een werkwijze. Die moet op schrift worden gesteld en eventuele werknemers moeten daarvan op de hoogte worden gebracht. De praktische administratieve lasten daarvan zijn in de scope van dit wetsvoorstel echt goed te overzien. Als het gaat om het kennisnemen van de regelgeving, hebben we het over tien minuten. Als het gaat om het opstellen van zo'n werkwijze, hebben we het over anderhalf uur. Als het gaat om het bijdragen aan scholing van de werknemers, indien daar sprake van is, hebben we het over twee uur per jaar. Dat is een berekening die eerder is gemaakt. Ik denk dat dat te overzien is en dat het gezien de zwaarte van het probleem ook proportioneel is. We zien namelijk dat 80% à 90% van de verhuurmakelaars bereid is om mensen uit te sluiten op basis van afkomst. Dat is zo lelijk! Daar moeten we iets aan doen.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik heb nog één korte vervolgvraag. De heer Van Baarle richt zich ook in deze bijdrage heel erg op de verhuurmakelaars. Als je woningmarktdiscriminatie aan wilt pakken, zul je daar iets aan moeten doen. Je moet er dan ook iets voor doen. Dus dank voor dat antwoord. Maar wat als we het gewoon hebben over iemand die vijf kamers of huizen verhuurt? Hoe gaat dit wetsvoorstel daar een bijdrage aan leveren? Vaak gaat het dan om heel direct contact met de huurder.

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

Dat klopt. Ook daar geldt dit amendement voor. Dat is gebaseerd op onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut waaruit blijkt dat er met name bij de kleine verhuurders sprake is van een oververtegenwoordiging van het inwilli-

gen van discriminerende verzoeken. Dat gebeurt vooral bij de kleine partijen. Wij zijn ervan overtuigd dat je moet doen wat proportioneel is. Als we zien dat het probleem zich daar meer voordoet, dan moeten we daar met elkaar ook een aanpak voor opstellen.

We gaan ongeveer eenzelfde systeem invoeren voor de uitzendbranche. In het kader van het wetsvoorstel Wet toezicht gelijke kansen bij werving en selectie is een berekening gemaakt. Op basis daarvan kunnen we concluderen dat de uitvoeringslasten, de administratieve lasten in de scope van dit wetsvoorstel relatief beperkt zijn. Het is vervolgens aan de gemeenten om op basis van de signalen ook daadwerkelijk goed te handhaven, dus daar waar het probleem zich voordoet. We moeten onszelf op basis van dit wetsvoorstel niet de voorstelling maken dat iedereen die te goeder trouw een kamer of een woning verhuurt, op een gegeven moment de gemeente voor de deur krijgt. Dat gebeurt natuurlijk op basis van een inschatting van de gemeente over waar de problemen zich voordoen.

**De voorzitter:**

Ja, helder.

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

Dan vervolg ik mijn betoog, voorzitter. Mijn fractie heeft ook een tweede amendement. Dat introduceert een meldplicht voor discriminerende verzoeken. Als een partij op de woningmarkt een discriminerend verzoek krijgt, dan moet deze partij dat, als mijn amendement wordt aangenomen, melden bij het meldpunt. Het stelt de norm dat discriminatie niet kan en het zorgt ervoor dat die ook niet onbestraft blijft. Maar tot onze spijt heeft de minister eerder aangegeven zelf geen brood te zien in een dergelijke meldplicht, terwijl het onderzoek dat daar in Utrecht naar gedaan is, niet in alle toonaarden zo negatief is als de minister het in zijn brief doet voorkomen. Uit het onderzoek dat de gemeente Utrecht heeft gedaan naar een meldplicht voor discriminerende verzoeken op de woningmarkt bleek namelijk dat de stakeholders die met de onderzoekers gesproken hebben inderdaad bedenkingen bij de meldplicht hebben, maar dat die meldplicht wel effect kan hebben op het voorkomen van discriminatie, een preventieve werking kan hebben en de mogelijkheid biedt om handhavend op te treden. Waarom is de minister dan niet bereid om toch een poging te wagen met die meldplicht? Waarom doet de regering dit wel in de uitzendbranche? Waarom is het daar volgens de regering wel proportioneel, maar niet op de woningmarkt? Ik krijg graag een antwoord van de minister.

**De voorzitter:**

Dit is het amendement op stuk nr. 23 geworden.

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

Dat is correct, voorzitter.

Voorzitter. Naar aanleiding van een motie van DENK gaan we flink aan de slag met het mysteryguestaanpak naar discriminatie op de woningmarkt. Een motie van DENK vroeg om dat op z'n minst jaarlijks te doen. Het is een goede zaak dat de minister dat voortvarend oppakt. Kan de minister bevestigen dat de uitkomsten van het mysterygue-

stonderzoek niet in strafrechtelijke zin — dat is wettelijk nog niet mogelijk — maar wel in bestuurlijke zin gebruikt kunnen worden voor handhaving? Als het antwoord daarop ja is, zou de minister dan de rol op zich willen nemen om te bevorderen dat gemeenten mysteryguestaanpak gaan inzetten om te handhaven en dit ter hand nemen om ook een sanctie in te stellen? Kan de minister dat bevestigen?

Voorzitter. Tot slot merk ik ten aanzien van het onderwerp discriminatie op dat het objectiever en transparanter maken van het selectieproces zeer van belang is om discriminatie te voorkomen. De brancheorganisatie VBO bouwt samen met ontwikkelaars een platform om dat selectieproces transparanter te laten verlopen. Ook zo'n initiatief kan helpen bij het voorkomen en verminderen van discriminatie. Is de minister het met mij eens dat als zo'n transparant model er is, de regering dan ook aan zet is om dit breder te verspreiden onder gemeenten? Het is van belang dat die werkwijze wordt verspreid, ook straks als de wet is ingevoerd.

Voorzitter. Ik rond af. We hebben de woningmarkt met elkaar te lang op zijn beloop gelaten. We kunnen het wellicht oneens zijn over de wetsvoorstellen die we hebben gehad maar die ook nog komen, waarin staat welke maatregelen we er precies op zetten en hoe we een en ander gaan doen, maar de fractie van DENK wil wel graag gemarkeerd hebben dat we het vandaag en in de toekomst over wetsvoorstellen hebben die gebaseerd zijn op het principe dat we als overheid weer terugkeren op de woningmarkt. Dat valt in alle toonaarden toe te juichen. Daar waarderen wij de regering voor. Bedankt!

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer De Groot van de fractie van de VVD. Ik vertel u nog even qua spoorboekje dat ik ernaar streef om na de eerste termijn van de Kamer te schorsen voor de lunch. Dan kan de minister zich in die schorsing ook voorbereiden op zijn eerste termijn. Ik stel vast dat we nog 55 minuten zuivere spreektijd te gaan hebben. Dat is exclusief interrupties. Dit is een kleine hint! Meneer De Groot, aan u het woord.

□

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Voorzitter, dank voor de hint.

Iedereen wil in een fijne en veilige buurt wonen. Daarom is het goed dat het kabinet duidelijke normen stelt om aan te tonen of je een goede of slechte verhuurder bent. Want laten we wel beginnen met de vaststelling dat het overgrote deel van de verhuurders in Nederland heel normale, goedwillende, bonafide verhuurders zijn. We moeten dat ook gewoon benoemen in dit debat. Het is zaak om voor deze goede verhuurders op te komen en er vooral voor te zorgen dat deze verhuurders door de extra regeldruk die deze wet met zich meebrengt, niet denken: nou, ik ben er wel klaar mee; ik ga wel wat anders doen met de woning. Dan slaan we door en bereiken we met deze wet niet wat we willen bereiken, namelijk dat er voldoende goede, fijne en betaalbare woningen in Nederland zijn. Maar aan de andere kant — ik heb daar net al een klein interruptiedebatje met de heer Nijboer over gehad — zijn er zeker te veel slechte voorbeelden. Vorige week was ik nog in een appartementen-

tencomplex uit de jaren zeventig in Leiden, en ook daar was het weer schrikken: het vocht liep langs de ramen, de schimmel zat aan de muren en de ventilatie werkte niet.

De VVD zal zeker niet ontkennen dat deze wet een grote bijdrage moet gaan leveren aan het voorkomen van dit soort problemen in huurwoningen. Maar de kernvraag van de VVD is wel: hoe bewaren we op een goede manier de balans? Met deze wet pakken we namelijk die misstanden aan, maar blijven we ruimte geven voor goede verhuurders. Daarom is de vraag gerechtvaardigd: waar is de brede onderbouwing van deze wet? Hoeveel van de genoemde misstanden in de wet, zoals het ontbreken van onderhoud, het vragen van een te hoge huurprijs, de aanwezigheid van schimmel in 2021 en 2022, kwamen voor in Nederland? Dat is een vraag aan de minister. Dat is wat de VVD wil weten. Is deze problematiek specifiek voor grote steden, of is ze ook terug te vinden in de regio, zodat deze wet gericht kan worden ingezet op die plekken waar een vergunning in de praktijk ook echt gaat helpen?

Het ontbreken van een duidelijke probleemanalyse met keiharde cijfers is voor de VVD een reden om met een voorstel te komen om te bepalen wanneer gemeenten kunnen overgaan tot het aanwijzen van een gebied en het gebruikmaken van deze vergunningen. In de wet staat wel degelijk opgenomen dat er een noodzaak moet zijn, maar de VVD wil die drempel verlagen en het veel makkelijker maken. In de wet wordt gesteld dat er binnen zes maanden een meldplicht moet zijn, regionaal, in een gemeente of gemeentes samen. Laten we er dan van uitgaan dat er in de praktijk meldingen binnenkomen die een goede aanleiding geven voor een gemeente om te zeggen: hé, er zijn problemen bij mijn huurders en die wil ik aanpakken.

Daarnaast stelt de VVD vanwege het ontbreken van een gedegen probleemanalyse voor om iets eerder dan de termijn van vijf jaar te evalueren. Ook dat amendement is aan de Kamer gestuurd. Wij stellen voor om het terug te brengen naar drie jaar. Dat stelt ons in staat om hier met elkaar aanpassingen te bespreken die de wet nodig heeft om hem nog effectiever en doelmatiger in te zetten.

Voorzitter. We willen allemaal een nette buurt, schone straten en een veilige leefomgeving. Jouw buurt mag niet onveilig worden gemaakt door huurders met ondermijnende activiteiten. Dat is namelijk een grote inbreuk op veiligheid in de wijk, en het gevoel alleen al dat jouw burens onzure zaken doen is niet wat je wilt. Je wilt het niet voelen, en je wilt ook niet dat je er echt overlast van hebt. In deze wet blijkt geen aandacht voor die huur: panden misbruiken voor criminele doeleinden, dus ondermijning in het vastgoed. We moeten via dit wetsvoorstel op zijn minst ontmoedigen dat dit plaatsvindt, en daarom roep ik de minister op om te onderzoeken vanuit de verplichting van de schriftelijke overeenkomst of er ondermijnende of criminele activiteiten van de huurder kunnen worden opgespoord. In het wetsvoorstel staat heel duidelijk aangegeven dat bij het aanvragen van een vergunning de verhuurder wordt gecontroleerd, maar er is niets over opgenomen dat ook de huurder wordt gecontroleerd. Dus ik vraag aan de minister om een toezegging dat hij hiernaar gaat kijken; de VVD zou dat graag zien.

Voorzitter. Ik zie dat ik nog ruim vijf minuten heb, dus misschien kan ik u blij maken door te gaan afronden. We vinden het als VVD belangrijk dat er een goede balans is tussen

enerzijds het aanpakken van de misstanden die genoemd zijn, en anderzijds het voorkomen dat regeldruk wordt opgelegd waar die niet nodig is. Met de amendementen van de VVD willen we zoals gezegd onnodige bureaucratie voorkomen en ervoor zorgen dat er niet minder huizen verhuurd gaan worden. We zorgen er ook weer voor dat je veilig en fijn in je buurt kunt leven, want alleen als we doen wat nodig is, voel jij je thuis in je eigen buurt.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Boulakjar van de fractie van D66.

□

**De heer Boulakjar (D66):**

Voorzitter, dank u wel. D66 heeft in de coalitieonderhandelingen geknokt voor een mooie volkshuisvestelijke paragraaf in het regeerakkoord. Zij heeft geknokt voor betaalbaarheid, leefbaarheid, kansengelijkheid en meer rechten voor huurders. Dat is gelukt, en we zien daar steeds meer positieve effecten van. Deze wet gaat het verschil maken voor kwetsbare huurders. Er komt meer grip op malafide verhuurders, en onder anderen studenten krijgen betere hulp; zij worden uitgeknepen voor een veel te kleine en tochtige kamer. Dat is erg belangrijk, wat D66 betreft. Ik heb al goede amendementen langs zien komen op deze wet, onder andere het amendement van collega's Beckerman en Grinwis over het aanpakken van de servicekosten. Maar er is meer nodig om een fundamenteel probleem op de woningmarkt aan te pakken. Dan heb ik het over woondiscriminatie, een onderwerp waar heel veel mensen nog te vaak mee te maken krijgen. Hier zal mijn bijdrage volledig aan gewijd worden.

Voorzitter. In elk debat probeer ik voor de positie van starters en jongeren op te komen. Dat zijn mensen die het ondanks ons aller werk hier in de Tweede Kamer nog steeds moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij lopen hospiteeravond na hospiteeravond af, stellen toekomstplannen uit omdat ze geen eigen plek hebben, of zien elke huurwoning aan hun neus voorbijgaan. Maar er zijn mensen die hierbovenop nog te maken krijgen met vooroordelen, uitsluiting en regelrechte discriminatie. Zij maken geen kans op een hospiteeravond, omdat er alleen Nederlandse meisjes gezocht worden. Zij krijgen geen reactie op een huurwoning als zij met hun eigen achternaam reageren, maar wel als ze dat doen met een oer-Hollands klinkende achternaam. Zij krijgen plotseling te horen dat de bezichtiging toch vol zit, als blijkt dat ze geen heterostel, maar een homostel zijn.

Recent onderzoek laat zien dat vier van de vijf woningbemiddelaars, vooral verhuurmakelaars, bereid is mee te werken aan discriminerende verzoeken van de verhuurder; vier op de vijf dus. Achter deze cijfers zit onbeschrijfelijk veel leed, leed van vele mensen die naarstig op zoek zijn naar een woning. Zo werd ik getroffen door het verhaal van Amer, vanochtend in het RTL Nieuws. Amer is muzikant, ondernemer en docent. Amer is een Hagenees, die in een kleine studio woonde en op zoek was naar een groter huurappartement. En, Amer is ook vluchteling. Dat laatste was de reden waarom elke poging om een nieuwe woning te vinden uitdraaide op een teleurstelling. Als hij Haagse verhuurmakelaars belde om te reageren op een woning,

was die altijd net weg. Maar wanneer vrienden met een oer-Hollandse naam vervolgens belden, konden zij wel langskomen voor een bezichtiging. Zoals Amer zijn er nog vele honderden anderen.

Voorzitter. Dit soort verhalen gaan bij mij door merg en been. Ik heb zelf een Marokkaanse achtergrond; mijn vader is in de jaren zestig naar Nederland gekomen als gastarbeider. En als vader van jonge kinderen met een Marokkaans klinkende achternaam is dat voor mij nog extra gevoelig. Dat geldt ook voor vele anderen. Het raakt mij om te bedenken dat zij vanwege hun naam minder kans zouden maken op een woning. En nog altijd lijkt het soms de normaalste zaak van de wereld om te discrimineren. Ik merk het ook hier af en toe in de Tweede Kamer. Maar of het nu gaat om het zoeken van een stagepek, een baan of een woning, voor D66 is discriminatie ontoelaatbaar.

Voorzitter. Zoals ik al zei, hebben vier op de vijf verhuurders en verhuurbemiddelaars geen enkel bezwaar tegen het uitsluiten van bepaalde mensen. Ik zie dat de regering goede stappen zet en dat de branche welwillend is en probeert de goede stappen te zetten, maar we zien aan de voorbeelden, zoals die van Amer, dat te vrijblijvende afspraken helaas nog niet werken. Wat D66 betreft gaan we deze verhuurders en verhuurmakelaars daarom verplichten om woondiscriminatie veel gericht tegen te gaan. Daarom dient D66 vandaag samen met collega Van Baarle van DENK een voorstel in. Dit voorstel verplicht verhuurders en verhuurmakelaars een plan van aanpak op te stellen dat woondiscriminatie voorkomt. Wanneer zij dat niet doen of doorgaan met discrimineren, moet de gemeente wat D66 betreft sancties opleggen en verhuurvergunningen intrekken, indien nodig.

Voorzitter. Ik rond af met een aantal vragen aan deze minister. Is de minister bereid om woondiscriminatie blijvend te agenderen en te bespreken met verhuurders, woningcorporaties en andere partijen? Erkent de minister dat we, ondanks de goede intenties en de stappen die de regering heeft gezet om dit probleem aan te pakken, toe zijn aan stevigere maatregelen om dit probleem uit te bannen? Steunt de minister dit amendement van D66 en DENK, waarmee we ervoor zorgen dat jonge mensen zoals Amer en veel anderen een gelijke kans krijgen op een huurwoning, ongeacht wie zij zijn of waar zij vandaan komen?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Heel goed. Dank u wel. We gaan luisteren naar de heer Kops van de fractie van de PVV.



**De heer Kops (PVV):**

Voorzitter, dank u wel. Ieder jaar krijgen we een rapport over de staat van de volkshuisvesting en de conclusie is iedere keer: daar staat het niet best mee, want de woningmarkt verkeert nog altijd in heel slechte staat. In 2021 waren er 279.000 woningen te weinig en in 2022 is dat tekort niet teruggelopen, maar verder opgelopen naar 314.000 woningen. Ondertussen daalt het aantal afgegeven bouwvergunningen. In 2022 waren dat er 63.000 en dat is maar liefst 16% minder dan het jaar daarvoor.

Voorzitter. Het hebben van een dak boven je hoofd, hoe normaal dat ook moge klinken, is in Nederland allang niet meer vanzelfsprekend. De gevolgen daarvan zijn schrijnend. Vrijwel dagelijks mailen woningzoekenden ons. "Ik sta op straat; ik weet het niet meer. Alsjeblieft, help me!" Stuk voor stuk zijn de verhalen te schrijnend voor woorden. Mensen slapen letterlijk in hun auto en vragen alle instanties continu om hulp, maar krijgen telkens te horen "we kunnen niets voor u doen, gaat u maar naar de daklozenopvang". Het wordt letterlijk tegen die mensen gezegd.

Voorzitter. Als je dan eenmaal een dak boven je hoofd hebt, een huurwoning bijvoorbeeld, dan betaal je je vaak blauw, aan huur maar ook aan energiekosten. Je zult maar in een huurwoning zitten en overgeleverd zijn aan een malafide verhuurder! Een verhuurder die misbruik maakt van de krapte en de ellende op de woningmarkt, omdat hij weet dat die huurder geen alternatief heeft en feitelijk geen kant op kan. Veel te hoge huren, huurcontracten die niet deugen, achterstallig onderhoud: het komt allemaal voor. Dat kan niet en dat moet aangepakt worden. En dat doet deze wet, goeddeels althans. Enkel glas bijvoorbeeld. Eind vorig jaar meldde de Woonbond dat er nog vele honderdduizenden woningen zijn met enkel glas. Laten we eerlijk zijn: zeker nu, in tijden van torenhoge energierekeningen, is de conclusie dat enkel glas natuurlijk echt niet meer van deze tijd is. Maar het komt nog steeds massaal voor.

Voorzitter. Nu ligt de Wet goed verhuurderschap voor. Wie is nu tegen goed verhuurderschap? Want als een verhuurder zich niet aan de regels houdt, zoals dus — ik zei het al — te hoge huren, illegale verkamering et cetera, wie is er dan op tegen om hem gewoon keihard aan te pakken in het belang van die huurder die netjes iedere maand zijn huur betaalt? Elke malafide verhuurder is er een te veel. Maar de vraag aan de minister is toch: om hoeveel malafide verhuurders gaat het eigenlijk in Nederland?

Zoals de minister zelf schrijft, zijn er geen landelijke cijfers over hoe vaak misstanden zoals achterstallig onderhoud eigenlijk voorkomen. Wel, zegt hij, zijn er veel regionale onderzoeken en de cijfers zijn inderdaad heel schokkend. In 2020 is in Utrecht bij 422 van de 457 huurprijscntroles, dus in 97% van de gevallen, een te hoge huur geconstateerd. En de gemeente Den Haag heeft in haar handhaving geconcludeerd dat er veel mis is in de particuliere sector, zoals structureel te hoge huren. Maar goed, dat zijn een paar steden. Zijn deze misstanden typisch voor de grote steden of komt dit ook zo massaal voor in de kleinere steden en de dorpen? Hebben de gemeenten en de minister daar überhaupt zicht op? Het zijn uiteindelijk wel de gemeenten die deze wet moeten gaan uitvoeren en handhaven. Dus graag een reactie hierop.

Voorzitter. Deze wet introduceert verhuurvergunningen. Gemeenten kunnen dan in bepaalde gebieden, heel gericht dus, die vergunningen gaan invoeren. Daarbij kunnen ze dan ook voorwaarden stellen, zoals een maximale huurprijs of het uitvoeren van onderhoud. Maar wat gebeurt er indien een verhuurder zo'n vergunning moet hebben maar niet krijgt? Of wat gebeurt er indien de vergunning in een later stadium wordt ingetrokken, omdat de verhuurder niet aan de regels voldoet? Nou, dan kan er besloten worden tot inbeheername. Het college van B en W neemt de woning dan in beheer of draagt de woning over aan een andere beheerder. Daar heb ik een aantal vragen over, want hoe gaat dat in de praktijk?



Zoals ik al zei, voldeed in bijvoorbeeld Utrecht 97% van de verhuurders niet aan de regels bij controles. Als de gemeente daar dan, specifiek in dat gebied, overgaat tot het invoeren van verhuurvergunningen, betekent dat dan dat in het uiterste geval al die woningen in één klap in beheer kunnen worden genomen als de verhuurders zich niet onmiddellijk aan alle regels gaan houden? Hoe moeten we dit zien? Oftewel, hoe grootschalig denkt de minister dat dit in de praktijk gaat gebeuren? Als een woning eenmaal in beheer is genomen vanwege bijvoorbeeld gebrekkig onderhoud, hoever mag de beheerder dan gaan om de woning op te knappen? Zitten daar beperkingen aan? Beperkt zich dat bijvoorbeeld tot het vervangen van enkel glas of kunnen daar ook allerhande verduurzamingen onder vallen, zoals warmtepompen? Wat is hierbij de grens?

Voorzitter. Als een woning in beheer is genomen, staat het de eigenaar vrij om het pand te verkopen. Maar wat gebeurt er dan? Wie draait dan op voor de gemaakte onderhoudskosten? Is dat de nieuwe eigenaar, als die daar überhaupt van op de hoogte is en het geld heeft, of is dat de beheerder, lees: de gemeente?

Voorzitter. De minister schrijft ook — ik citeer — “dat er besloten kan worden tot inbeheername als de verhuurder de algemene regels overtreedt en hem binnen vier jaar twee keer een bestuurlijke boete is opgelegd”. Kan de minister dat uitleggen? Wordt hiermee bedoeld: indien er geen verhuurvergunning is vereist? Dat zou namelijk betekenen dat de betreffende verhuurder er gedurende vier jaar een puinhoop van kan maken en de huurder dus net zo lang in de ellende zit. Wat nu als de verhuurder na bijvoorbeeld drieënhalve jaar en twee bestuurlijke boetes besluit de woning te verkopen en elders opnieuw te beginnen met zijn malafide praktijken? Daar worden de huurders hoe dan ook niet beter van. Dus hoe zit dit?

Voorzitter. Met dit wetsvoorstel wordt ook een meldpunt geïntroduceerd. Ik citeer de minister: “Gemeenten zijn verplicht een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders.” Het eerste wat dan in mij opkomt, is dat een meldpunt minder verstrekkend is dan de Huurcommissie. En die Huurcommissie bestaat al. Waarom zou een huurder met klachten dus gebruikmaken van het meldpunt van de gemeente en niet direct naar de Huurcommissie stappen, daargelaten dat de Huurcommissie kampt met wachttijden, wachtlijsten en een tekort aan capaciteit? Wat gaat de minister daaraan doen? Ten tweede. Het lukt de gemeenten nu al niet om bijvoorbeeld voldoende bouwvergunningen te verstrekken — ik zei het al — en woningen bij te bouwen, mede door een tekort aan wederom capaciteit. Hoe gaan zij dan dit meldpunt in de praktijk vormgeven? En waarom kunnen corporatiehuurders niet ook terecht bij dit meldpunt als zij te maken hebben met te hoge huren of achterstallig onderhoud? Mevrouw Beckerman vroeg dit al.

Voorzitter. Verder moet deze wet intimidatie van de verhuurders tegengaan, zoals het dreigen met het opzeggen van de huur. Dat is prima natuurlijk en heel goed, maar intimidatie is al verboden, dus waarom zit intimidatie dan specifiek in deze wet? Het Huurteam in Utrecht kreeg in 2020 bijvoorbeeld 61 meldingen van intimidatie binnen, maar daar werd nu al niet voldoende tegen opgetreden, wat dus een kwestie van goede handhaving is. Hoe gaat deze wet dat in de praktijk verbeteren? Graag een reactie.

Voorzitter. Wat ook in deze wet zit, is een verbod op discriminatie. Nogmaals de vraag: waarom eigenlijk? Discriminatie is toch al verboden? En natuurlijk is dan ook de vraag: valt de discriminatie van de Nederlanders hier ook onder? Want Nederlandse woningzoekenden worden bij uitstek gediscrimineerd. Zij staan jarenlang, zeg maar gerust eindelijk lang, op de wachtlijst, terwijl statushouders nog altijd voorrang krijgen. Gaat deze wet daar dan ook onmiddellijk een einde aan maken?

Kijk naar Utrecht, naar Amersfoort. Daar heeft men gedurende zes weken uitsluitend statushouders gehuisvest. In Horst aan de Maas doet men dat zelfs gedurende drie maanden. Ik zei het al aan het begin van mijn bijdrage: ondertussen slapen Nederlandse woningzoekenden van ellende in hun auto. Zij krijgen geen voorrang. Het enige wat zij krijgen, is een doorverwijzing naar de daklozenopvang.

Ik noem nog een ander voorbeeld. Het Amsterdamse gemeentebestuur ... Zal ik even wachten, voorzitter?

**De voorzitter:**

Ja. De heer Boulakjar.

**De heer Boulakjar (D66):**

Toch even de volgende vraag. Er wordt hier weer een frame geplaatst door de heer Kops. Alle woningen gaan naar vluchtelingen. De heer Kops zegt in ieder geval dat zij massaal voorrang krijgen. Dat begreep ik uit zijn inbreng. Kan de heer Kops vertellen welk percentage van de huurwoningen naar statushouders gaat?

**De heer Kops (PVV):**

Nou, dat zal rond de 12% à 13% zijn. We hebben eerder een behandeling van een initiatiefwetsvoorstel van de PVV gehad. Daarbij bleek dat zo'n 90% van de gemeenten nog altijd voorrang geeft. Het gaat dus om maar liefst 90%. Vanaf 2010 zijn er zo'n 150.000 sociale huurwoningen met voorrang weggegeven aan statushouders. Kun je nagaan: 150.000 sociale huurwoningen! Je kunt je überhaupt afvragen of er, als we dat niet hadden gedaan, wel zo'n groot tekort aan sociale huurwoningen was geweest. Ik vind het dan toch wel typisch dat de heer Boulakjar uitgerend op dit punt opstaat. Hij heeft zelf een hele grote mond over het tegengaan van discriminatie, maar de discriminatie van de Nederlanders, die aan de orde van de dag is, laat hij zelf in stand. Die discriminatie laat hij gewoon zelf gebeuren. Het gaat om Nederlanders die jarenlang op de wachtlijst staan: tien jaar, vijftien jaar, soms wel twintig jaar. In Nijmegen bedraagt die wachttijd volgens mij 21 jaar. Je moet je dan als je 18 jaar bent praktisch meteen inschrijven voor een woning, anders kom je nooit aan de beurt. En je komt al helemaal niet aan de beurt als er iedere keer statushouders voorgaan.

**De heer Boulakjar (D66):**

De heer Kops zegt: ik ben tegen discriminatie. Ik neem dus aan dat hij het amendement van mij en DENK ook zal steunen. Hij zegt ook: statushouders mogen niet extra begeleid worden richting een betaalbare huurwoning. Wat zegt de heer Kops tegen al die mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld? Wat zegt hij tegen die vrouw uit

Iran die is opgestaan tegen het verschrikkelijke regime daar? Wat zegt hij tegen die vrouw, die hier al is en een status heeft? Wat zegt de heer Kops tegen die mensen?

De heer **Kops** (PVV):

Ik zeg dat wij hier in Nederland een verschrikkelijk woningtekort en ellenlange wachtlijsten hebben. En dan zeggen wij: nee, de Nederlanders moeten we nu eindelijk eens aan een woning helpen. Dát zeggen we. Die Nederlanders wachten hier al jarenlang op die woning, vaak tevergeefs omdat die statushouders voorgaan.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik rond af. Dan concludeer ik dat de PVV, dat in dit geval de heer Kops tegen die kwetsbare vrouw en haar kinderen zegt: we hebben een woningtekort, dus we kunnen u even niet helpen en slaapt u maar onder een brug. Hij zegt haar: zoekt u het zelf maar uit op de woningmarkt. Dan wordt zo'n vrouw gedreven in handen van malafide verhuurders, die we vandaag proberen aan te pakken. Zij kan zo het slachtoffer worden van uitbuiting. Ik vind dit enorm zwak. Er komt geen enkel voorstel. Ik denk dat de heer Kops daarmee moet stoppen.

De heer **Kops** (PVV):

Geen enkel voorstel? Op dit punt heeft de PVV al een tweede initiatiefwetsvoorstel ingediend, dus hoezo geen voorstel? En de heer Boulakjar heeft het nu over mensen die onder de brug moeten slapen en die geen kans maken op een dak boven hun hoofd. Precies dát is de praktijk waar de Nederlanders nu mee worden geconfronteerd. Dát is exact wat de heer Boulakjar dus tegen die Nederlanders zegt. Hij zegt: gaat u maar onder de brug slapen. Inderdaad, het gaat daarbij ook om alleenstaande vrouwen. Daar had de heer Boulakjar het ook over. Wij krijgen berichten van alleenstaande vrouwen met kinderen, die van camping naar camping trekken, die van ellende in een caravan wonen, in een auto. Zij kunnen echt geen kant op. Tegen die mensen zegt de heer Boulakjar dus: nee, u kunt gewoon in die auto blijven slapen, wacht u nog maar wat langer op een woning, want de statushouder gaat voor. Dat zijn niet onze keuzes.

Dan had ik nog een ander voorbeeld. Ik zei het al: het Amsterdamse gemeentebestuur wil mensen hun sociale huurwoning uit jagen. Althans, daar komt het wel op neer. Zodra de kinderen het huis uit zijn, moeten de achterblijvende ouders gedwongen worden om ook te verhuizen naar een andere woning, die veel duurder is of er überhaupt niet is. Dat is zogezegd bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Maar natuurlijk kan zomaar het gevolg zijn dat de kinderen hierdoor juist niet uit huis zullen gaan, wetende dat hun ouders vervolgens praktisch op straat zullen belanden. Dat kan toch niet? Dat is toch een wezenloos, ondoordacht idee? Kan de minister daarop reageren?

Ik haal dit voorbeeld aan omdat we het vandaag hebben over de Wet goed verhuurderschap. Laten we eerlijk zijn: wat de gemeente Amsterdam doet en aan plannen lanceert, is toch juist een voorbeeld van slecht verhuurderschap? Mijn laatste vraag is dus: gaat de minister daar ook wat aan doen met dit wetsvoorstel?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Heel goed. We hebben nog twee sprekers te gaan. We gaan luisteren naar de heer Grinwis, die ook kort en puntig door zijn bijdrage gaat. Het woord is aan hem.

□

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, uw enthousiasme en hoopvolle houding helpen altijd.

Als je uit Rotterdam-Zuid komt, zoals deze minister, ken je de wijk Carnisse maar al te goed. Particuliere beleggers hebben die wijk overgenomen. Als je ziet wat voor consequenties dat heeft voor onderhoud, huurprijzen en het aantal tijdelijke contracten, en wat het doet met het heel gewone leven van heel gewone mensen, dan springen de tranen je in de ogen. Als je, zoals ik, jarenlang raadslid bent in Den Haag en rondwandelt in wijken als Laak, Rustenburg en Oostbroek, en Transvaal, met de bewoners spreekt en zoals zo vaak de afgelopen jaren allerlei folders kreeg van beleggers die je woning willen kopen, dan weet je dat het goed mis is met onze volkshuisvesting. Het is te vaak raak. In november nog sloot de Haagse Pandbrigade, een handhavingsteam, bij een handhavingsactie een pand waar zeventien mensen op één adres woonden, zonder brandmelders. In januari sloten ze een pand waar vijftien mensen woonden in erbarmelijke omstandigheden, waaronder een gezin met kinderen. Dat is toch bizar in ons land?

Voorzitter, vooral arbeidsmigranten worden maar al te vaak uitgebuit. Het is niet alleen een grootstedelijk fenomeen. Denk ook aan de vele dorpen die worstelen met goede huisvesting van arbeidsmigranten. Het bericht over een boerderij in Linne in Limburg staat me bijvoorbeeld nog helder voor de geest. Meer dan 50 Roemeense arbeidsmigranten woonden en werkten daar als aspergestekers in mensonterende omstandigheden. Het was er niet alleen vreselijk smerig, maar er waren ook vluchtwegen en ramen gebarricadeerd en er ontbraken brandblussers en rookmelders, terwijl overall gasflessen en gasbranders stonden. De huurbaas was niet alleen intimiderend, maar kon ook nog eens zijn handen niet thuishouden. Daarom is het goed dat dit soort huisjesmelkers worden aangepakt, zodat huurders beter worden beschermd tegen misstanden. Daarom is het goed dat deze Wet goed verhuurderschap er ligt, zodat we weer een stap zetten richting bloeiende buurten, wijken, dorpen en steden. Daarom is het goed dat deze coalitie werkt aan herstel van de volkshuisvesting. Alhoewel, de coalitie ... Het is altijd weer de vraag of de VVD haar rug recht houdt en wil gaan voor humaan volkshuisvestingsbeleid. Maar nadat collega De Groot zojuist ruiterslijk op zijn uitspraak is teruggekomen, ben ik daar wel weer wat monterder over.

Voorzitter, herstel van de volkshuisvesting en de balans tussen huurder en verhuurder is hard nodig. Er is namelijk per definitie sprake van disbalans. Het is niet alleen nodig om de lusten en lasten van woningbouw een beetje eerlijker te verdelen, maar ook om de verhouding tussen de huurder en verhuurder minder scheef te maken en de disbalans meer in verhouding te brengen. In tijden dat de vrije sector alsmat groter wordt, tijdelijke contracten hand over hand

toenemen en er sprake is van een schreeuwende nood aan betaalbare woningen, is herstel hard nodig.

En ja, voorzitter, herstel gaat altijd gepaard met pijn, ook als het de volkshuisvesting betreft. Verhuurders, ook zij die te goeder trouw zijn, zullen de maatregelen die nu op stapel staan echt niet altijd leuk vinden. Maar dat verwijt kan beslist niet gelden voor de Wet goed verhuurderschap, die concrete misstanden aanpakt en die alleen malafide verhuurders pijn zal doen. Die noodzaak is evident. Ik noemde al een aantal voorbeelden, maar ook als je de aantallen uit de memorie van toelichting nog eens op je in laat werken, wordt duidelijk dat ingrijpen dringend nodig is. De gemeente Utrecht bijvoorbeeld constateerde na 457 huurcontroles dat in 422 gevallen de huurprijs te hoog was. Dat is meer dan extreem. We hoeven niet de illusie te hebben dat het alleen maar geldt voor grote steden als Utrecht. Ook in kleinere plaatsen zoals Bodegraven en Reeuwijk en op het platteland doen zich deze misstanden voor, zeker als het om arbeidsmigranten gaat.

Voorzitter. Dat lossen we niet op met de bestaande instrumenten. Daarom staat de ChristenUniefractie zeer positief tegenover dit wetsvoorstel, omdat misstanden nu eindelijk worden aangepakt en concreet wordt gemaakt wat goed verhuurderschap is. Je zou natuurlijk wensen dat basale gedragsregels zoals het niet intimideren of discrimineren van je huurders of het bieden van een schriftelijke huurovereenkomst al gevolgd worden zonder wettelijke norm. De realiteit is helaas anders. Huurbazen maken veel te vaak misbruik van hun positie. Een instrument dat daarbij ook genoemd wordt, zijn de servicekosten. Deze worden vaak als vaste som aan huurders doorberekend, zonder dat duidelijk is waarvoor betaald wordt. Zeker nu wij de huurprijzen steeds verder reguleren en ook de maximale huurprijsstijging hebben genormeerd, zie je dat servicekosten eigenlijk een soort ontsnappingsventiel zijn dat nogal eens wordt misbruikt. Meer dan eens drukt de huurbaas zijn snor als gevraagd wordt om nieuwe apparatuur, herstel van een kapotte ruit of het bijhouden van het trappenhuis. Natuurlijk horen fatsoenlijke, inzichtelijke servicekosten waarvan geen misbruik wordt gemaakt, bij de norm van goed verhuurderschap. Dat is de minister toch met mevrouw Beckerman en mij eens, onder verwijzing naar ons mooie amendement over de transparantie rond de servicekosten en het voorkomen van oneigenlijk gebruik van die kosten? Ik heb hier ook nog een vraag bij: is een aanscherping van het Besluit servicekosten nou niet nodig om het misbruik van servicekosten daadwerkelijk terug te dringen? Vooral op het punt van administratiekosten wordt daar scheutig misbruik van gemaakt. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

**De voorzitter:**

Dat is het amendement op stuk nr. 21 geworden.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**  
Klopt. Dank, voorzitter.

Voorzitter. Een norm gaat pas bijten als hij goed wordt gehandhaafd. Daar ligt een forse taak voor gemeenten. Zij moeten aan de slag. Nu is daar structureel 12,4 miljoen euro voor uitgetrokken. Dat is geen vetpot, zeker niet voor kleinere gemeenten. Samenwerken is dan een must. Daar moeten gemeenten dan wel voldoende bij geholpen worden, zodat de gemeenten niet allemaal voor die paar euro

het wiel moeten uitvinden. Hoe draagt de minister daar zorg voor? In een aantal gemeenten en in veel steden of regio's zijn er al huurteams, zoals in Zuid-Limburg. Uniek hier, in Den Haag, is de Pandbrigade. Ik noemde die al even in het begin. Een lichtend voorbeeld, als u het mij vraagt. Is het niet zinvol om zo'n pandbrigade in meer gemeenten te hebben? Wat kan de minister hierin betekenen? Want dat die niet overbodig is, zien wij eigenlijk bijna wekelijks in deze stad.

Voorzitter. Ik interrumpeerde collega Klaver al met een positieve ondertoon over de verhuurvergunning en het pionierswerk dat op dit vlak is verricht door de gemeente Groningen. Ik vind het een buitengewoon verstandig plan om gemeenten de mogelijkheid te bieden om de verhuur in bepaalde wijken onder een vergunningstelsel te brengen. Dat is echt hoognodig in wijken met buitensporig veel particuliere verhuur, die vaak plaatsvindt op basis van tijdelijke contracten. Nu willen collega Nijboer en ik die generieke tijdelijke contracten sowieso al naar de mestvaalt van de geschiedenis helpen, maar dat terzijde. Voor de ChristenUnie geldt dat een wijk meer is dan een verzameling huizen, meer dan een stapel stenen. Een wijk heeft een gemeenschap nodig, is een gemeenschap, een bezielend verband. Malafide verhuurders die hun huurders uitbuiten en de huizen en buurt verwaarlozen, verhinderen dat. De mogelijkheid van een verhuurvergunning wordt in dit wetsvoorstel als optie bij gemeenten gelegd. Met name voor kleinere gemeenten kunnen de kosten en moeite voor zo'n vergunningstelsel hoog zijn. De kans dat ze daarom van die optie afzien, is dan ook aannemelijk. Hoe taxeert de minister dat? Hoe ondersteunt hij kleinere gemeenten opdat zij tot een effectieve aanpak kunnen komen? Of kunnen ze inderdaad eenvoudigweg de aanpak van grotere buurgemeenten kopiëren, zoals ik suggereerde? Hoe voorkomen we hierbij dat slechte verhuurders naar het qua regulering laagste punt van het land gaan? Is het niet wenselijk om min of meer eenduidige criteria op te stellen voor het aanwijzen van vergunningplichtig gebied?

Voorzitter. Ik kom bij het laatste onderwerp. Naast herstelacties en de bestuurlijke boete kent het wetsvoorstel als ultimatum remedium de inbeheername. Een verhuurder wordt uit zijn verhuurderschap geplaatst en een corporatie mag dan de woning gaan verhuren en de troep die de malafide verhuurder heeft achtergelaten, oplossen. Dat kan nogal wat zijn. Je zal maar een keuken of badkamer moeten vervangen of het lekkende dak moeten herstellen. Een instelling moet daar natuurlijk wel afspraken over kunnen maken met de gemeente. Het uitgangspunt van vrijwilligheid van de beheerovername is nu nog wat besmuikt aanwezig in de wet. Daarom stel ik voor dit te expliciteren met een amendement. Volgens mij is dat het amendement op stuk nr. 19, voorzitter.

Ik kom tot een afronding.

**De voorzitter:**

Het is inderdaad het amendement op stuk nr. 19.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Oké, dank, voorzitter. Ik rond af in eerste termijn. Deze wet is een goede stap op weg naar verbetering van de leefom-

standigheden van vele huurders. Het is een goede stap op weg naar volkshuisvesting in Nederland. Dank u wel.

**De voorzitter:**

U bedankt. Een korte vraag nog van de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

De heer Grinwis van de ChristenUnie had het over objectieve criteria om over te kunnen gaan tot het aanwijzen van een gebied. Ik maak me er ook zorgen over dat gemeenten er zomaar mee kunnen worden geconfronteerd dat ze moeten overgaan tot een vergunningsstelsel. In de wet staat dat het noodzakelijk moet zijn om over te gaan tot de aanwijzing van een gebied. Ik had daar een ander, heel laagdrempelig voorstel voor gedaan: er moet gewoon sprake zijn van een melding. Dan moet het dus uit de samenleving komen. Er moet sprake zijn van een melding en dan kan een gemeente overgaan tot aanwijzing van een gebied. Hoe kijkt de heer Grinwis daartegen aan?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Er is, denk ik, een verschil tussen de benadering van de heer De Groot en die van mij. De heer De Groot ziet het instrument van een verhuurvergunning als een soort van noodzakelijk kwaad, dat je alleen moet inzetten als het bewezen misgaat. De heer De Groot is ook raadslid geweest. Als je in je eigen stad of dorp raadslid of wethouder bent of daar anderszins bij betrokken bent, dan weet je drommels goed in welke wijk het niet goed gaat met de leefbaarheid. Vaak hebben leefbaarheidsproblemen heel veel oorzaken, maar niet zelden is er een combinatie met het feit dat er veel bezit is dat particulier wordt verhuurd. Daarom zou ik niet zo ver willen gaan als de heer De Groot, maar kijk ik gewoon positief naar het instrument van de verhuurvergunning.

**De voorzitter:**

Ja. Kort, puntig, afrondend.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ja, dat is precies de kern. U benadert het vanuit de bestuurlijke wijze. De VVD zegt: laat het nou bij die huurder; we willen die huurder helpen, laat die nou komen met die punten. Dus zouden we daar nog zaken kunnen doen? Of zegt u: "Dat ga ik niet doen"?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik ga het voorstel van de heer De Groot sowieso nog even rustig bekijken, want dat heb ik nog niet gedaan. Maar mijn benadering is toch wel echt een andere, en ik denk dat juist een hefboom, die een verhuurvergunning kan bieden om goed gedrag uit te lokken, heel belangrijk is. Als je als verhuurder honderd huizen hebt en je weet dat, als je je misdraagt bij een van die honderd huizen, dat je hele verhuurbusiness in je stad of dorp onder druk kan zetten of eigenlijk op de tocht kan zetten, dan laat je het wel uit je hoofd om een loopje met de regels te nemen. Dus dat is wel echt een belangrijk voordeel van de verhuurvergunning, waarom ik daar best wel positief over ben.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Ik zit aan een diametraal andere kant dan de VVD. Ik zou namelijk de vraag aan de heer Grinwis willen stellen of hij eigenlijk ook niet ten principale vindt dat elke verhuurder zich netjes moet gedragen, en dat een verhuurvergunning daar echt wel bij kan helpen, ook als je kijkt waar die misdragingen allemaal plaatshebben; en dat een Dienstenrichtlijn niet het meest overtuigende argument is om daar niet mee aan de gang te gaan.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik vind dit wel grappig; de collega's staan ook allebei aan de andere kant van de interruptiemicrofoon. En laat de ChristenUnie nou echt die middenpartij zijn, met vertrouwen in de samenleving. Nee, want de heer De Groot benadert het met "je moet echt minimaal ingrijpen met die verhuurvergunning", terwijl de heer Nijboer helemaal aan die andere kant gaat staan. Maar op heel veel gebieden in Nederland gaat het natuurlijk best wel goed met verhuur. Er zijn gewoon best wel duidelijk aan te wijzen wijken waar heel veel problemen zijn met die verhuur. En vaak is dat bij particuliere verhuurders in combinatie met tijdelijke contracten, waar we samen wat aan gaan doen. Dus ik zou zeggen dat ik het voorstel zoals nu in het wetsvoorstel aan ons voorgelegd, oké vind. Maar ik heb wel zorgen: is dit niet straks een speeltje voor grote gemeenten; kunnen kleine gemeenten daar wel mee uit de voeten? Ik wil voorkomen dat er een soort laagstereguleringspunt ontstaat in Nederland, waar alle slechte verhuurders naartoe vlieden.

**De voorzitter:**

Ja. Afrondend, kort, puntig.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vind het een individueel recht van huurders om gewoon fatsoenlijk te wonen, en dat verhuurders zich netjes gedragen. Dat is mijn benadering ook, en daarom vind ik algehele wetgeving daar het meest gepast voor: wat huurbescherming is, moet niet afhankelijk zijn van de wijk of gemeente waarin je woont, van of die een beetje groot en actief of wat kleiner is. Dat is, denk ik, politiek dan wel een beetje een verschillende benadering. De Dienstenrichtlijn was het belangrijkste argument van de minister om het niet te doen. Ik denk dan: tja jongens, om er nou Europese wetgeving bij te slepen om dit onmogelijk te maken ... Dus ik dacht: wellicht kan ik de ChristenUnie toch verleiden om wat meer dit pad op te gaan.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik weet dat het voorstel van de verhuurvergunning is geboren in de gemeente Groningen, de heer Nijboer zeer bekend en goed bekend. Vervolgens is het overgenomen door andere gemeenten. Het is dus echt van onderop ontstaan. En gemeenten hebben vaak gevraagd aan de wetgever, het Rijk: geef ons nou de wettelijke mogelijkheid om dit te doen. Dus ze hebben toen niet gevraagd: regel het voor het hele land op die manier. Maar oké, los daarvan, mijn benadering is in die zin wel echt een andere, omdat deze wet een heldere norm stelt voor goed verhuurderschap. En op voorhand wil ik dan niet vanuit wantrouwen of zo daar nog iets overheen leggen als "en dus moet iedereen zijn pand verhuren op basis van een verhuurver-

gunning". In sommige gemeenten gaat dit gewoon best wel goed en hoeven we dit instrument, denk ik, niet van stapel te halen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Van der Plas praat ons naar de lunch. Tot zover het voorprogramma, nu mevrouw Van der Plas.



**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Zet u maar schrap! U heeft er wel lekker de sokken in, vind ik. Half twee ...

**De voorzitter:**

"De sokken in" ...?

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

De sokken in: de vaart.

**De voorzitter:**

Oké. Is dat Deventers, of ...?

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Dat denk ik.

**De voorzitter:**

Ik kende die uitdrukking niet. Sorry, hoor.

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Nou, de vaart dus. Maar goed. Voorzitter, beste burgers thuis, en hier op de tribune natuurlijk, en speciaal de huurders in Nederland. Miljoenen mensen in ons land wonen in huurwoningen: studenten in een studio of in een studentenflat; tijdelijke arbeidsmigranten; ouderen; gezinnen of een alleenstaande man of vrouw ... Kortom, veel verschillende mensen uit alle lagen en hoeken van de samenleving. Daarmee zijn er dus ook miljoenen Nederlanders voor wie de leefbaarheid van hun woning sterk afhankelijk is van de goede wil en het fatsoen van de verhuurder. Zoals wij weten, gaat dat niet altijd goed. Soms gaat het ronduit slecht.

Ik word regelmatig benaderd door mensen die met de handen in het haar zitten. Dat zijn dan nog de mensen die de politiek wél weten te vinden; we weten dat dat maar een heel klein percentage is. Mensen vertellen verhalen over verhuurders die niets, maar dan ook echt helemaal niets, doen aan hun panden, terwijl hun huur jaarlijks wel flink omhoog wordt gegooid. Het gaat soms om woningen waaraan nooit iets is gedaan. Alle verantwoordelijkheid die de verhuurder heeft, wordt afgehouden totdat de bewoners het zelf maar gaan betalen of totdat ze weggaan. Dit zijn vaak geen splinternieuwe woningen van een paar jaar oud, maar woningen van twintig tot dertig jaar oud: woningen die slecht geïsoleerd zijn, die een badkamer hebben uit het jaar nul en die een keuken bevatten die nog net niet van ellende in elkaar stort.

Ik geef een voorbeeld van een van die verhalen. Dat gaat over een echtpaar van 87 en 94 jaar oud. Zij hebben altijd zelfstandig gewoond in een huurhuis van een particuliere verhuurder. Recent besloten ze toch kleiner en begeleid te gaan wonen. Het stel heeft ongeveer een halve eeuw in hetzelfde huurhuis gezeten, 50 jaar. In die tijd is er nooit een nieuwe keuken in gezet, ondanks dat er regelmatig om gevraagd is. Ze vertelden de verhuurder dat ze gingen verhuizen, en wat denkt u? Ineens is de verhuurder de vleesgeworden keukenkampioen. De verhuurder belt op met de vraag of hij langs kan komen om de keuken op te meten: hij wil graag een nieuwe keuken plaatsen als de 87- en 94-jarige, die altijd trouwe en brave huurders waren, weg zijn. Dat is echt belachelijk. Dat is niet alleen belachelijk en pervers; het is gewoon vals verhuurderschap.

Helaas gebeurt dit veel vaker, niet alleen bij keukens, maar ook bij het vervangen van enkel glas door dubbelglas. Ik denk dat het belang hiervan wel duidelijk is: kou en koudeval van ramen en tocht is verschrikkelijk en superslecht voor de gezondheid. Verschillende groepen lopen ook een groter gezondheidsrisico bij kou, niet alleen ouderen maar ook kinderen en andere kwetsbaren, zoals chronisch zieken. Ik vind dan ook dat enkel glas als gebrek moet worden meegenomen. Mensen zijn vaak bang om gebreken aan het huis door te geven, omdat ze weten dat er toch niks aan gaat gebeuren of omdat ze vrezen dat de kosten worden vertaald naar onevenredige huurverhogingen. Natuurlijk, huurders kunnen ook zelf een nieuwe keuken plaatsen en glas laten vervangen. Vergeet alleen niet dat dit voor huurders een investering in iemand anders is, en niet in henzelf. Vaak is het ook niet eens toegestaan of worden mensen verplicht bij de verhuizing het huis in de oude staat terug te brengen.

Wat te denken van projectontwikkelaars die niet goed functionerende warmtepompen installeren en huurders opzadelen met koude huizen en hoge stroomrekeningen? Gisteren hebben wij begrepen dat die warmtepompen ook nog eens veel vervuilerder zijn dan ons eerder werd voorgespiegeld. Of neem verhuurders die afspraken over communicatie met omwonenden niet nakomen bij nieuw- of verbouw. Eindelijk kunnen gemeenten optreden tegen dit soort partijen en ze extra eisen opleggen die in gewone aanbestedingen niet mogen. Er kunnen zelfs woonvergunningen worden afgenomen waarmee dit soort cowboys geraakt kunnen worden waar ze wel gevoel hebben en dat is in hun portemonnee. Laat ik opnieuw benadrukken: ook hier betreft het vaak een kleine groep kwaadwillenden. Niet alle verhuurders zijn zo. Laat ik daar duidelijk over zijn. De goedwillende projectontwikkelaars en verhuurders hoeven zich dan ook niet aangesproken te voelen. Er zijn gelukkig heel veel verhuurders die wel oog hebben voor de mensen die in hun panden wonen, en dat mag ook gezegd worden. De grote meerderheid bestaat uit goedwillende en goed presterende verhuurders en die zijn ook blij met een strenge aanpak van malafide verhuurders. Dat geeft ook een veel beter gelijk speelveld.

Bij BBB hebben wij noaberschap hoog zitten. Omkijken naar elkaar. Elkaar helpen als dat nodig is. Wij zijn dan ook blij dat er nu een wetsvoorstel ligt waarmee huurders beter beschermd worden tegen malafide en slechte verhuurpraktijken en waarbij er expliciet aandacht komt voor de particuliere huur, waar dit soort problemen vaker voorkomen. Zoals het er nu naar uitziet, zullen de woningcorporaties ook onder de Wet goed verhuurderschap vallen. Dit terwijl

veel van de punten die in de wet naar voren komen voor woningcorporaties al jaren in de Woningwet zijn vastgelegd. Ook toezicht is er al, namelijk de Autoriteit woningcorporaties. Is dat dan niet allemaal een beetje dubbelop? De Autoriteit woningcorporaties zegt zelf ook dat er geen toegevoegde waarde is om de corporaties op te nemen in het wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel is immers een gevolg van de verontwaardiging over excessen bij particuliere verhuurders, zoals de heer Geurts vandaag ook al opmerkte. Is het dan ook echt nodig om woningcorporaties mee te nemen? Kan de minister de meerwaarde daarvan uitleggen? Geeft dit niet meer lastendruk op de corporaties? Ontstaat er niet alleen maar meer onduidelijkheid over de rol van het meldpunt ten aanzien van de corporaties en uiteindelijk bij de mensen die in de sociale huur zitten? Huurders bij de woningcorporaties krijgen nu te horen dat ze bij misstanden een klacht kunnen indienen bij het meldpunt, waarbij de gemeente dan kan ingrijpen, maar bij corporaties kan dat niet omdat deze wet de gemeenten geen bevoegdheid geeft om in te grijpen bij eventuele misstanden bij corporaties. Dus wat krijg je dan? Een huurder dient een klacht in bij het meldpunt en denkt dan dat zijn klacht behandeld wordt. Dan krijgt de huurder te horen dat de gemeente niet kan ingrijpen bij corporaties en wordt die doorverwezen naar een interne klachtenprocedure, de klachtencommissie van de corporatie, de Huurcommissie, de Aedes-governancecommissie of de burgerrechter. Mijn vraag is: zijn we niet allemaal onnodige dingen aan het doen en spannen we hiermee niet het paard achter de wagen?

**De voorzitter:**

Een vraag van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ben het met mevrouw Van der Plas eens dat dat niet goed werkt in de wet. Dan kun je twee dingen doen. Je kunt dan de corporatiehuurders helemaal uitzonderen of je stelt voor, zoals wij doen, ervoor te zorgen dat het meldpunt ook voor corporatiehuurders gaat gelden, ook in het geval van bijvoorbeeld gebreken. Want een kwart van de sociale huurders heeft schimmel in de woning. De afgelopen jaren hebben we gezien dat als mensen in actie komen, dit er niet altijd toe leidt dat het ook wordt opgelost. Dat meldpunt kan ervoor zorgen dat de gemeente kan ingrijpen. Is mevrouw Van der Plas het met ons eens dat het feit dat die huurders wel terechtkunnen met die klachten bij het meldpunt, ervoor zorgt dat dit soort problemen opgelost kunnen worden?

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Volgens mij gaat het wetsvoorstel met name over discriminatie, intimidatie en slecht verhuurderschap. De dingen die mevrouw Beckerman noemt, zijn veelal al geregeld in de Woningwet. Het valt ook onder bouw- en woningtoezicht bij gemeenten en gemeenten moeten dan beter hun werk uitvoeren. Dus volgens mij is het wel gewoon dubbelop als je dat via deze wet regelt, want er zijn al mogelijkheden om dat aan te pakken.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Helaas niet. We zien dat een kwart van de sociale huurders in een schimmelwoning zit. Mensen worden ziek van hun

eigen huis. We zien ook kinderen met astmapuffertjes. Er wordt dus gewoon veel en veel te weinig aan gedaan en dat al jarenlang. Wat je nu heel vaak ziet, is dat huurders dan naar de Huurcommissie moeten, waar ze echter niet kunnen afdwingen dat de schimmel wordt aangepakt en in plaats daarvan een lagere huur krijgen. Maar dan word je nog steeds ziek van je eigen huis. We gaan nu regelen dat vrijesectorhuurders met dit soort klachten wel bij dat meldpunt terechtkunnen terwijl sociale huurders worden uitgesloten. Dit terwijl uit het woononderzoek van het ministerie blijkt dat schimmel juist vaker voorkomt bij sociale huurders.

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Ik blijf bij mijn antwoord. Heel veel is al geregeld in de Woningwet. Je hebt bouw- en woningtoezicht bij gemeenten. Dat kan mevrouw Beckerman niet vinden, maar zo zie ik het wel.

**De voorzitter:**

Prima.

**Mevrouw Van der Plas (BBB):**

Ik zie dat als je hiermee weer een extra meldpunt creëert, allemaal weer erbovenop en erbovenop, je het paard achter de wagen spant. Dan ga je gewoon een bureaucratisch monster creëren.

Mijn vraag is dan ook: hoe kijkt de minister hiertegen aan? Waarom zijn deze logisch klinkende argumenten niet meegenomen?

Voorzitter. Ik heb nog een paar vragen, bijvoorbeeld over de eis voor internationale medewerkers om over een kamer te beschikken. Hoewel wij hier natuurlijk niet op tegen zijn, vind ik het wel een beetje problematisch bij het grote tekort aan woningen. Sommige partijen willen de termijn zelfs naar voren halen, naar binnen drie jaar. Hoe gaan we dit dan doen, vraag ik me af, want het tekort zal toenemen, blijkt uit onderzoek, tot 156.000 kamers. Hoe ziet de minister dit? Hoe kunnen we er bijvoorbeeld voor zorgen dat agrarische ondernemers makkelijker kleinschalige woningvoorzieningen op hun eigen erf kunnen realiseren?

Een tijdje geleden was ik in Dronten, waar fruittelers deze voorzieningen heel graag wilden, ook om arbeidsmigranten bijvoorbeeld op te kunnen nemen in de lokale samenleving en het verenigingsleven. Maar zij lopen heel erg aan tegen de vergunningverlening, terwijl een paar kilometer verderop, ver van de bebouwde kom, grote terreinen met huisjes verrijzen. De arbeidsmigranten die daar komen te wonen, mengen zich bijvoorbeeld niet in de samenleving en werken vaak ook niet bij lokale ondernemers maar bij grote distributiecentra in de grotere steden in Flevoland, Friesland of Overijssel.

Voorzitter, tot slot. Iedereen in dit land verdient een woning waarin hij of zij zich veilig en comfortabel kan voelen, zonder dat er een constante confrontatie is tussen aan de ene kant gebreken van de woning en aan de andere kant verhuurders die daar niks aan willen doen. BBB is tevreden over de plannen die voorliggen om goed verhuurderschap meetbaar en handhaafbaar te maken, maar laten we alsje-

blijft — ik zei het net ook al — geen bureaucratische monsters creëren die later weer niet blijken te werken, zodat de boel weer helemaal moet worden teruggedraaid.

Dank u.

De heer **Boulakjar** (D66):

Het was een mooie bijdrage van mevrouw Van der Plas. Ik ken mevrouw Van der Plas als iemand die opkomt voor alle Nederlanders. Dat gaf ze in haar afronding ook aan: iedereen in dit land verdient de kans op een eerlijke en betaalbare woning. Ik kom mevrouw Van der Plas niet heel vaak tegen in woonebatten, dus ik maak van deze gelegenheid gebruik om haar het volgende te vragen. Het heeft me een beetje pijn gedaan dat zij recent het wetsvoorstel van de PVV heeft gesteund om statushouders geen extra zetje te geven op de woningmarkt. Kan zij daarop reflecteren?

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Zeker. Dat is eigenlijk ook omgekeerde discriminatie. Wij snappen het probleem van de statushouders heel goed. Er zitten op dit moment 17.000 statushouders in asielzoekerscentra die eigenlijk al een woning zouden moeten hebben. Maar wij vinden het ook best wel scheef dat dan heel veel mensen die al heel lang op een lijst staan geen woning krijgen. Het voorstel van BBB is dan ook om voor elke woning die naar een statushouder gaat, twee woningen toe te wijzen aan mensen die al heel lang op een wachtlijst staan. Dat hebben wij al vaker voorgesteld. Dat lijkt mij het meest eerlijke systeem. We weten ook allemaal best dat de PVV-moties soms vrij kort door de bocht zijn, maar als ik die motie niet had gesteund, zou ik daarmee eigenlijk zeggen dat ik vind dat statushouders allemaal voorrang moeten krijgen. Maar dat vind ik dus niet.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Boulakjar** (D66):

Afrondend, voorzitter. Het ging niet om een motie maar om een wetsvoorstel van de PVV.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Sorry, het was inderdaad een wetsvoorstel. Ik heb het debat meegemaakt.

De heer **Boulakjar** (D66):

De PVV heeft weer een wetsvoorstel aangekondigd. Ik hoop dat mevrouw Van der Plas daar wat kritischer naar gaat kijken. Natuurlijk moeten we bouwen. Daarvoor moeten we ook het stikstofprobleem aanpakken, maar dat debat komt later. Ik heb voor mevrouw Van der Plas dezelfde vraag als die ik aan de heer Kops stelde: als u zegt dat kwetsbare mensen geen extra zetje hoeven, wat zegt u dan tegen de mensen die gevlucht zijn voor oorlog en geweld, die hier nu al zijn en een status hebben?

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Ik vind dit altijd een beetje valse tegenstellingen: o, je bent daartegen en dus vind je ook dat alle mensen geen huis mogen hebben. Dat gebeurt hier in deze zaal heel vaak. Ik vind dat eigenlijk gewoon een beetje een valse manier van discussiëren. Ik heb net aan de heer Boulakjar uitgelegd wat ons voorstel is om het op een eerlijke manier te doen. Een statushouder heeft gewoon recht op een woning, want iedereen die in Nederland mag zijn, heeft recht op woonruimte. Maar dat geldt ook voor mensen die al heel lang op een wachtlijst staan. Daarover verschillen we dus totaal niet van mening. Ik hoor ook heel vaak het verhaal dat er alleen maar huizen worden gebouwd voor asielzoekers; dat is gewoon een feitelijke onjuistheid. Een asielzoeker is heel iets anders dan een statushouder. Een asielzoeker zit in een azc. Daar worden geen huizen voor gebouwd. Er worden huizen gebouwd voor mensen die in Nederland wonen en willen wonen. Onder hen zijn ook statushouders. Maar ik heb nooit gezegd dat statushouders geen recht hebben op een woning.

De **voorzitter**:

Prima. Tot zover de termijn van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

Ik schors tot 14.20 uur en dan gaan we luisteren naar de minister. Hij zal zoals altijd kort en bondig ingaan op de gestelde vragen.

De vergadering wordt van 13.41 uur tot 14.25 uur geschorst.