

## 5

### Modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage

Aan de orde is de behandeling van:

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

**De voorzitter:**

Dan is aan de orde de behandeling van het wetsvoorstel 34652, Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heb ik reeds welkom geheten in de Eerste Kamer. Mag ik degenen die de zaal verlaten om de commissievergaderingen bij te wonen, verzoeken om dit snel en zo geruisloos mogelijk te doen?

De beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Van Hattem.



De heer **Van Hattem** (PVV):

Dank u, voorzitter. Het voorleggende wetsvoorstel is bedoeld om de positie van de Huurcommissie te versterken en de taken van de Huurcommissie uit te breiden. Dat kan verwachtingen scheppen bij betrokken huurders en verhuurders maar het is de vraag hoeveel effect dit wetsvoorstel in de uitvoeringspraktijk zal hebben. De uitbreiding met geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door verhuurders geleverde producten en verrichte diensten is in de schriftelijke behandeling door de minister vrij summier geduid door te verwijzen naar bijvoorbeeld klachten over gedragingen van de verhuurder en de overdracht van de woning bij het intrekken en vertrekken van de huurder. Daarnaast gaf de minister vooral aan waar het wetsvoorstel geen betrekking op heeft, waar al regels voor bestaan en in welke gevallen de Huurcommissie geen rol zou kunnen spelen.

Naast deze zeer beperkte taakuitbreiding blijft dus vooral de aanpassing van het financieringsstelsel over. Bij de aanpassing van dit financieringsstelsel moet worden aangemerkt dat de verhuurderheffing door de minister is gepresenteerd als een mogelijke aanpak van hardleerse huisjesmelkers. Veelal zullen deze huisjesmelkers de verhoogde boetetarieven van de Huurcommissie voor lief nemen, waarbij bovendien het risico bestaat dat de verhuurderheffing in de huurprijzen zal worden doorberekend. Daarmee is de huurder dubbel de klos. Welke stok heeft de minister eventueel achter de deur om dit te voorkomen? Graag een reactie.

Daarnaast heeft de minister in het Tweede Kamerdebat over huisjesmelkers van 28 maart jongstleden in een reactie op de vraag van mijn PVV-collega de heer Kops over huurders die uit angst voor een huisjesmelker niet naar de

Huurcommissie durven te stappen, aangegeven dat zij bezig is met een onderzoek naar maatregelen om de drempel weg te nemen voor huurders om naar de Huurcommissie te gaan, zoals een ambtshalve gang naar de Huurcommissie, en deze alternatieven te inventariseren. Kan de minister gelet op de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel aangeven wat de stand van zaken van dit onderzoek is?

Ook stelt de minister in de memorie van toelichting dat de Huurcommissie zich heeft gepositioneerd als een herkenbaar loket dat goed vindbaar is voor huurders en verhuurders. De vraag is of dit ook geldt voor huurders in de vrije sector. Uit een enquête van de Woonbond van afgelopen januari bleek namelijk dat 90% van de respondenten niet op de hoogte is van de mogelijkheden van de Huurcommissie in de vrije sector. Kan de minister dit verschil met haar stelling in de memorie van toelichting duiden? Ook hierop graag een reactie.

Voorzitter. Om terug te komen op de beperkte uitbreiding van het takenpakket van de Huurcommissie: wat mag nu meer concreet worden verstaan onder geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door verhuurders geleverde producten en diensten? Mag onder een door een verhuurder geleverd product ook ongestoord woongenot worden verstaan, waarbij aantasting van het woongenot wordt veroorzaakt door het beleid van de verhuurders? Ik noem als voorbeeld een woningcorporatie die als experiment jonge statushouders in flatwoningen huisvest. In 2016 omschreef RTV Utrecht een dergelijke situatie in de gemeente Stichtse Vecht. In weerwil van een zogenaamd succesverhaal dat door de gemeente en de woningcorporatie in de NRC werd gepresenteerd spraken bureaus over onder andere structurele geluidsoverlast en alcoholmisbruik. Een omwonende stelt: "Ik kan niet eens met mijn hond over straat lopen. Dan beginnen ze te gillen. Als ik daarover klaag bij de gemeente dan wordt er gezegd dat ik me moet aanpassen. Het moet toch niet gekker worden." De woningcorporatie herkende zich niet in dit beeld en sprak over een geslaagde proef met jonge statushouders. Kan de minister aangeven of huurders in zo'n geval ook bij de Huurcommissie terecht kunnen om te klagen over door verhuurder geleverde producten en verrichte diensten? Kunnen zij in zo'n geval bijvoorbeeld aanspraak maken op huurverlaging vanwege gederfd woongenot? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Met het zojuist genoemde voorbeeld kom ik tot een punt dat essentieel is voor de situatie op de Nederlandse woningmarkt: de massa-immigratie. Dit kabinet-Rutte III laat jaarlijks tienduizenden migranten Nederland binnenkomen. Nepvluchtelingen die door vele veilige landen zijn getrokken en die hier beloofd worden met een sociale huurwoning en op de koop toe ook nog hun gezin mogen laten overkomen. Het is de ongemakkelijke waarheid die een zware wissel trekt op het beschikbare woningaanbod. Middels de Huisvestingswet worden gemeenten verplicht om een door het Rijk bepaald aantal woningen toe te wijzen aan statushouders. Dit zou, wat de PVV betreft, sowieso moeten stoppen. Geen sociale huurwoningen meer voor statushouders.

Steeds minder sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor onze eigen woningzoekenden, die vaak noodgedwongen zijn aangewezen op de vrije sector. Mede door deze schaarste zijn de prijzen gestegen, zeker nu de woningbouwontwikkelingen dit tempo niet kunnen bijhouden. Ondertus-

sen krijgen statushouders wel tijdelijke huurverlaging, zoals bij de Tilburgse woningcorporatie Tiwos. Op onze vragen hierover in de schriftelijke ronde kwam slechts een ontwijkend antwoord van de minister, onder andere over prestatieafspraken bij woningcorporaties. Doelt de minister daarmee op prestatieafspraken voor de huisvesting van statushouders? Zou juist bij zulk beleid niet de Huurcommissie in beeld kunnen zijn, bijvoorbeeld bij de toepassing van de Wet op het overleg huurders verhuurders, de Wohv? Waar kunnen gediscrimineerde Nederlandse huurders die geen huurverlaging krijgen — integendeel, de sociale huur is 17% gestegen — volgens de minister dan wel terecht met een klacht in dit kader? Graag een reactie.

Kan de minister verder aangeven in hoeverre de Huurcommissie binnen haar taken uitspraken kan doen over huurwoningen vanwege beleid van woningcorporaties in het kader van de energietransitie? Dat zijn kosten die gigantisch kunnen oplopen: 190 miljard euro om alle huizen van Nederland energieneutraal te maken, gemiddeld €25.000 per woning volgens het Economisch Instituut voor de Bouw. Kan een huurder bij de Huurcommissie terecht wanneer doorgeslagen duurzaamheidsgedram van een verhuurder, zoals het afsluiten van aardgas en het installeren van kostbare warmtepompen, zorgt voor hogere huurlasten? Graag een reactie van de minister.

In de schriftelijke beantwoording stelde de minister verder dat de Huurcommissie de huurprijzen van woningen alleen kan en mag toetsen aan het woningwaarderingssysteem en de regels rond huurprijswijzingen voor individuele woningen. Wat het woningwaarderingssysteem betreft, de WOZ-waarde is weliswaar te achterhalen via het WOZ-waardeloket, maar het is niet altijd transparant waar deze berekening op is gebaseerd. In taxatieverslagen worden niet altijd alle woningkenmerken vermeld die de gemeente heeft gebruikt voor het berekenen van de WOZ-waarde. Ook bestaan er verschillen tussen gemeenten. Sommige gemeenten geven belanghebbenden geen inzicht in de volledige lijst, terwijl andere gemeenten juist samen met de woningeigenaar de gegevens beheren. Zo laat bijvoorbeeld de Belastingssamenwerking West-Brabant de woningeigenaar de gegevens zelf digitaal controleren en wijzigen, om daarmee de WOZ-waarde nauwkeuriger te berekenen. Kan de minister aangeven of belanghebbenden, dus ook huurders, op gelijke voet inzicht kunnen krijgen in de volledige lijst met woningkenmerken? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Tot zover in eerste termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Van Hattem. Ik geef het woord aan de heer Köhler.

□

**De heer Köhler (SP):**

Dank u wel, voorzitter. De modernisering van de werkwijze van de Huurcommissie bevat enkele punten waar de SP-fractie positief over is, zoals de wettelijke verankering van het experiment met bemiddeling door de Huurcommissie, waardoor ingewikkelder complete procedures kunnen worden voorkomen.

Maar op andere punten schiet de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie volgens mijn fractie tekort. Dat

betreft in de eerste plaats de voorgenomen uitbreiding van het werkterrein naar de geliberaliseerde huursector. Daar kan de Huurcommissie in de toekomst alleen adviezen geven en dan nog alleen als huurder en verhuurder daar samen om vragen. De minister motiveert dat met de stelling dat de geliberaliseerde sector anders te veel op de gereguleerde sector gaat lijken. Dat lijkt ons een denkfout, want de gereguleerde sector, de sociale sector, onderscheidt zich door het gegeven dat de maximumhuren gereguleerd zijn. En het feit dat de Huurcommissie op verzoek van huurders ook uitspraken kan doen over geschillen in de sector met vrije huren kan doen, zorgt er niet voor dat daar ook de huren gereguleerd gaan worden. Graag vernemen we van de minister een meer steekhoudend argument waarom huurders in de geliberaliseerde sector het recht onthouden wordt een geschil met hun huisbaas aan de Huurcommissie voor te leggen. Of, bij gebreke hiervan, of de minister de wet op dit punt alsnog wil verbeteren.

Ook het feit dat de minister het tot nu toe afwijst dat de Huurcommissie kan uitspreken dat de verhuurder onderhoud aan de woning moet laten uitvoeren, vinden we een gemiste kans. De huurder wordt daarvoor naar de rechter of naar de gemeente verwezen. Maar dat dat moeilijk begaanbare wegen zijn, en daardoor geen goede alternatieven, weet de minister toch ook wel, zo vraag ik haar.

De minister wijst tot nu toe ook af dat de termijn waarop een huurder kan laten toetsen of zijn aanvangshuur niet ten onrechte hoger is dan de maximale gereguleerde huur, langer dan zes maanden wordt. Het gaat bijvoorbeeld om een woning die volgens het woningwaarderingssysteem maximaal €600 per maand mag kosten, maar die in werkelijkheid voor €1.000 wordt verhuurd. De minister motiveert dat met de stelling dat een langere termijn een te grote inbreuk op de contractvrijheid zou betekenen. De SP-fractie kan deze redenering niet volgen. Het gaat in dit soort gevallen immers niet om de afweging of een huurwoning tot de sociale of tot de vrije sector zou moeten behoren, maar om een woning die in strijd met de wet voor een veel te hoge huur wordt verhuurd, een woning die volgens de wet in de sociale sector thuishoort. Voor ons hoeft de termijn waarop deze te hoge huur kan worden teruggedraaid, niet beperkt te worden. Het mag in ieder geval niet zo zijn dat een huurcontract, ook al is dat in vrijheid tussen huurder en verhuurder tot stand gekomen, met een huur in strijd met de wet, al na zes maanden wordt gelegaliseerd, omdat het nog niet is aangevochten. Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. In het wetsvoorstel wordt ook geregeld dat het werk van de Huurcommissie voortaan voor ongeveer de helft wordt betaald door de verhuurders in de sociale sector met meer dan 50 woningen. Dat zijn dus doorgaans de woningcorporaties. Omdat die geen winst mogen maken, kunnen deze kosten alleen worden afgewenteld op de huurders. Dat komt weer boven op de hoge kosten van de verhuurderheffing, waar de huurders ook voor opdraaien. De SP-fractie is hier geen voorstander van.

De minister stelt ter verdediging van dit voorstel dat het ook in andere branches gebruikelijk is dat de bedrijven de kosten van geschillencommissies betalen. Maar volgens ons gaat die vergelijking niet op, omdat in die gevallen deze kosten niet vanzelf op de klanten verhaald worden en dat dit in de sociale huursector wel het geval zal zijn.

Voorzitter. Ten slotte wil ik enkele opmerkingen maken over de zogenoemde middenhuren. Bij het schriftelijk overleg over dit wetsvoorstel is, al dan niet gekoppeld aan het werkterrein van de Huurcommissie, van verschillende kanten de problematiek van de in steeds meer stedelijke regio's sterk stijgende huren in de vrije sector aan de orde gesteld. Door deze stijging dreigen de op veel plaatsen toch al schaarse woningen met een huur tussen de grofweg €700 en €1.000 per maand, het zogenoemde middensegment, naar het nog duurdere segment te worden getild. In de grote steden is op dit moment een woning van meer dan 60 m<sup>2</sup> niet meer onder de €1.000 per maand te huren. In Amsterdam geldt dat zelfs voor een woning van meer dan 40 m<sup>2</sup>. Eerst is de sociale sector gesloten voor gezinnen met meer dan een laag inkomen. Nu is op veel plaatsen zowel de koopsector als de vrije huursector ook niet meer voor deze gezinnen bereikbaar. Huiseigenaren maken op grote schaal gebruik van de schaarste aan woningen door de huren in de vrije sector op te jagen en daardoor megawinsten binnen te halen. Met als bijkomend nadeel dat beleggers mensen die een huis willen kopen gemakkelijk kunnen overbieden door de exorbitante huren die ze kunnen vragen.

De voorzitter van de zogenaamde Samenwerkingstafel middenhuur, Rob van Gijzel, heeft voorgesteld om in schaarstegebieden tijdelijk ook voor dit deel van de huurwoningen het woningwaarderingstelsel toe te passen en daarmee de huurhoogte te beperken. Ik heb begrepen dat de minister geen voorstander van deze maatregel is. Kan zij uitleggen waarom niet?

De minister is wel genegen, zo heb ik begrepen, om te komen tot tijdelijk lokaal maatwerk om huren van woningen in het middensegment te begrenzen. Kan zij aangeven waar zij dan aan denkt en op welke termijn er voorstellen van de regering te verwachten zijn om dit urgente probleem aan te pakken?

Mijn fractie ziet uit naar de reactie van de minister op onze opmerkingen en vragen.

De **voorzitter**:  
Dank u wel.

Het woord is aan mevrouw Vlietstra.

□

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**  
Voorzitter. In de schriftelijke behandeling van het wetsvoorstel is mijn fractie enerzijds ingegaan op de governance en de financiering van de Huurcommissie en anderzijds op de positie van de huurders in de geliberaliseerde sector. Wat betreft die eerste beide punten zijn wij tevreden met de antwoorden van de regering. Jaarlijks wordt de omvang van de bijdrage vastgesteld en daarbij wordt de verdeling 50% rijksbijdrage en 50% overige als richtlijn meegenomen. Mijn fractie vindt dat een goed uitgangspunt.

Het antwoord van de regering op onze vragen en ook de vragen van de ChristenUnie over de positie van de huurder in de geliberaliseerde sector stelt mijn fractie teleur. De huurmarkt is vastgelopen, de prijs van koopwoningen schiet omhoog, het aanbod neemt af en de groep huurders die

niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning kan geen kant op. Er is een groot tekort aan huurwoningen met een maandhuur van €700 tot €1.000. De heer Köhler memoreerde dat ook. Daardoor stijgen de huurprijzen in de vrije huursector snel.

Op zich vinden wij de uitbreiding van het takenpakket van de Huurcommissie een goede zaak. Vorige week is bij het beleidsdebat over de staat van de rechtsstaat aan de orde geweest dat de gang naar de rechter voor veel burgers te duur, te ingewikkeld en te ver weg is en dat het goed zou zijn meer zaken op te lossen met laagdrempelige, buitenrechtelijke geschillenbeslechting.

**De heer Van Hattem (PVV):**  
Ik hoor de PvdA nu over de krapte op de huurmarkt, maar ondertussen is de PvdA nog altijd een warm voorstander van het toelaten van tienduizenden migranten per jaar die hier allemaal gehuisvest worden en hun gezin kunnen laten overkomen. Hoe ziet mevrouw Vlietstra dat probleem dan? Moeten wij dat niet bij de wortel aanpakken en eindelijk een keer zeggen "grenzen dicht", in plaats van het probleem neer te leggen bij de huurder, door de verhuurderheffing, waarbij de Nederlandse huurder de dupe is, terwijl de PvdA de massa-immigratie laat doorgaan?

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**  
Dit lijkt mij een vraag waar de heer Van Hattem het antwoord al op weet. Nee, wij zijn daar geen voorstander van. Wij vinden dat vluchtelingen, asielzoekers die hier mogen blijven recht hebben op fatsoenlijke huisvesting, net als alle andere Nederlanders.

**De heer Van Hattem (PVV):**  
Dan constateer ik dat de PvdA het probleem laat voortbestaan, groter en erger laat worden en Nederland weggeeft.

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**  
Ik neem daar kennis van.

Ik had het over het belang van laagdrempelige buitenrechtelijke geschillenbeslechting. De versterkte Huurcommissie zien wij als zo'n mogelijkheid. Die gunnen wij echter niet alleen aan huurders in de sociale sector, maar ook aan huurders in de geliberaliseerde sector. Anders dan huurders in de sociale huursector kunnen zij geen gebruikmaken van de mogelijkheden die deze taakuitbreiding biedt. Alleen in het eerste halfjaar na afsluiting van het huurcontract kunnen deze huurders een beroep doen op de Huurcommissie als zij ontevreden zijn over de hoogte van de aanvangshuur, maar voor alle andere zaken staat slechts de gang naar de rechter open.

De minister heeft in haar beantwoording aangegeven daar niet voor te voelen omdat sprake is van contractvrijheid tussen verhuurder en huurder. Maar door het enorme tekort aan middenhuurwoningen en het ontbreken van alternatieven is deze groep letterlijk overgeleverd aan de markt en is in onze ogen van contractvrijheid, zoals de regering dat noemt, feitelijk geen sprake. Contractvrijheid veronderstelt een gelijkwaardige positie van beide partijen, maar veel huurders hebben geen keuze. De verhuurder bepaalt de

voorwaarden. Ik hoor graag van de minister of zij deze conclusie deelt.

In de beantwoording wijst de regering op de aanbeveling van de voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur aan verhuurders om in hun huurcontracten op te nemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. De minister sluit zich daarbij aan en moedigt alle verhuurders in de vrije sector aan deze aanbeveling over te nemen. Mijn fractie vindt dit een wat mager antwoord en hoort graag van de minister hoe zij deze aanmoediging vorm gaat geven. Gaat zij hierover afspraken maken met de brancheorganisaties? Mocht dit niet tot het gewenste resultaat leiden, welke andere mogelijkheden ziet zij dan om het kennelijk ook door haar gewenste doel te bereiken? Is zij bereid wetgeving te ontwikkelen die de positie van particuliere huurders op dit punt versterkt?

Wij kijken uit naar de beantwoording van de minister.

De **voorzitter**:

Dank, mevrouw Vlietstra.

Ik geef het woord aan de heer Schouwenaar.



De heer **Schouwenaar** (VVD):

Voorzitter. Het wetsontwerp waarover wij hier spreken, is door de VVD-fractie positief ontvangen. Maar tegelijkertijd ook met enige twijfelpunten. Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij enkele vragen gesteld. En wij danken de minister voor de beantwoording.

De fractie van de VVD onderschrijft het belang van een laagdrempelige voorziening, die klachten en geschillen oplost. Zeker bij woninghuur gaat dat heel veel mensen aan. De gehele sociale sector — met ruim twee miljoen woningen — heeft belang bij een goed werkende Huurcommissie.

In het algemeen gesproken verdient het aanbeveling om conflicten zo veel mogelijk aan de basis te beslechten. Dat is het werkteerrein van de Huurcommissie. En ook van de interne en regionale klachtencommissies van de woningcorporaties. Samen verrichten zij al heel lang en goed hun taken. Dat is prima geregeld.

We hebben nu drie instanties die zich met huurklachten bezighouden: de kantonrechter, de Huurcommissie en de klachtencommissies. Dat lijkt veel, maar dat is niet. Want ze voorzien in een behoefte. Wel is het nodig hun onderlinge verhoudingen te regelen. Mijn fractie vraagt zich af of het wetsvoorstel die duidelijkheid biedt. Althans wat het nieuwe werkteerrein van klachten met betrekking tot gedragingen betreft.

Is er een onderlinge hiërarchie: kantonrechter, Huurcommissie, klachtencommissie? Werken zij na elkaar? Moet de klager omdraaien beginnen? De woorden "pas daarna" en "tot slot" in de memorie van antwoord wijzen daarop. Of werken zij niet na elkaar, maar naast elkaar? En valt er wat te kiezen? Daarom is duidelijkheid nodig. Zowel voor de huurder als de verhuurder. De huurder mag niet van het

kastje naar de muur gestuurd worden. Maar partijen moeten ook niet gaan shoppen. Want dat leidt tot onnodige procedures.

Op pagina 1 van de memorie van antwoord schrijft de minister "Zo mag van de huurder verwacht worden dat hij zich in eerste instantie tot de verhuurder wendt." Dat vindt mijn fractie ook. Daarom zouden wij graag zien vastgelegd dat de klager pas bij de Huurcommissie terecht kan, als de procedure bij de klachtencommissie afgewerkt is.

Verder willen wij de minister vragen of interne en regionale commissies gelijk aan elkaar zijn. Want ook daarover moet duidelijkheid bestaan.

Mevrouw de voorzitter, mijn tweede punt betreft de leges. Een van de voorstellen is het gedifferentieerde legestartief. Mijn fractie heeft hier moeite mee. Wanneer een verhuurder meer dan drie keer in drie jaar een procedure bij de Huurcommissie verliest, dan wordt hij aangemerkt als veelgebruiker. Voor hem gaan de leges per zaak omhoog van €300 naar €1.400. Dat ziet mijn fractie als "een opzettelijke leedtoevoeging, gericht op gedragsverbetering". Of kort gezegd: straf, bedoeld om gedragsverbetering af te dwingen. De VVD-fractie is van mening dat het opleggen van straf behoort tot het terrein van het strafrecht en niet van het huurrecht. Het strafrecht biedt een diversiteit aan strafmodaliteiten en strafmaxima, afhankelijk van de ernst van het delict. En het biedt waarborgen voor de verdachte. Zo beschouwd komt deze tariefdifferentiatie neer op strafoplegging buiten het strafrecht om, zonder waarborgen voor de verdachte, de veelgebruiker. Acht de minister deze gang van zaken wenselijk?

De heer **Köhler** (SP):

Voorzitter, mag ik via u aan de heer Schouwenaar vragen wat hij vindt van de redenering in de memorie van antwoord dat je, als het hoogste tarief dat je moet betalen niet meer dan het kostendeckende tarief is, niet kunt praten van een indirecte boete? Dat is dan eigenlijk geen strafoplegging.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik deel die redenering niet. Dat is duidelijk, hoop ik. Althans, dat wil ik duidelijk maken. Strafoplegging kun je louter bekijken vanuit de persoon van de verdachte; zo moet die dan ook heten. Dat is degene van wie je wilt dat hij zijn gedrag gaat aanpassen. Met de leges bevinden we ons in de sfeer van het bestuursrecht. Daar gaat het om het opheffen of herstellen van een situatie die in strijd is met de wet. Dat richt zich op de situatie. Dat is, denk ik, de bron van uw redenering. Ik richt mij op het doel en het gehanteerde middel. Het doel is gedragsverbetering van een individu. Het middel daartoe is een boete. Of die opbrengst van die boete verder toereikend is om de kosten van de huurcommissie te dekken doet niet zo veel ter zake. Boze tongen beweren dat er in het verkeer boetes worden uitgedeeld om de begroting van Justitie sluitend te krijgen. Ook dat doet niet zo veel ter zake.

Voorzitter. Wij onderschrijven de doelstelling dat iedereen zich aan de wet houdt. In casu een gedragsverbetering die gericht is op méér aandacht voor de huurprijsregulering. Maar het middel boete vindt mijn fractie minder geschikt. Verhuurders, ook veelgebruikers, maken gebruik van een

wettelijke geschillenregeling. Dat is geen strafbaar feit. Dat behoort dan ook niet te worden bestreden met pseudo-boetes. Mijn fractie vraagt aan de minister of zij wil overwegen om af te zien van dit gedifferentieerde legestartief.

Een ander punt met betrekking tot de financiën is de verhuurdersbijdrage. Overigens een wat ongelukkige woordkeus in mijn ogen. Deze bijdrage wordt voor het grootste deel betaald door de corporaties, terwijl zij bij slechts 36% van de zaken betrokken zijn. Hoe valt dit te rechtvaardigen? Ziet de minister mogelijkheden om deze verhouding te verbeteren?

Mijn laatste punt betreft de benoemingsprocedure voor de zittingsleden. De VVD vindt het een goede zaak dat de voordracht van kandidaten door de koepelorganisaties komt te vervallen en dat de zittingsleden door het bestuur worden geworven door middel van een open sollicitatie. Maar het bestuur moet daarover wel overleggen met de koepels en de minister moet bij benoeming rekening houden met een gelijke vertegenwoordiging van de belangen van huurders en verhuurders. Bij deze bepalingen heeft mijn fractie twijfels. Het gaat om een belangrijk college. Weliswaar buitengerechtelijk, maar wel belast met belangrijke beslissingen op een belangrijk terrein. Daarbij passen uitsluitend eisen van deskundigheid en onpartijdigheid. Iedere verbinding met vertegenwoordiging van belangen van huurders of verhuurders doet afbreuk aan die onpartijdigheid. De belangen van huurders en verhuurders zijn het beste gediend met hun eigen optreden ter zitting tegenover een neutraal college. Wil de minister aangeven waarom zij gekozen heeft voor een rol voor de koepels in de benoemingsprocedures en voor een gelijkelijke vertegenwoordiging van de belangen van huurders en verhuurders?

Mevrouw de voorzitter. Al met al is het een goede zaak dat de taken van de Huurcommissie worden uitgebreid en dat de benoemingsprocedure wordt verruimd, maar de VVD-fractie is kritisch met betrekking tot de punten die ik genoemd heb: de terreinafbakening van de Huurcommissie en opzichte van de klachtencommissie, het gedifferentieerde legestartief, de verhuurdersbijdrage en de benoemingen.

De VVD-fractie kijkt uit naar de beantwoording door de minister.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Schouwenaar. Ik geef het woord aan de heer Lintmeijer.

□

**De heer Lintmeijer (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. De woonsector — en dat is geen geheim — is in een groot deel van het land overspannen. In en om de grote steden in het westen en midden van het land stijgen de woningprijzen hard, zowel van koopwoningen als van huurwoningen. In sommige plaatsten kookt de sector droog, om de simpele reden dat de doorstroming niet op gang komt en het aanbod stopt. Gevolg: exploderende prijzen en woningzoekenden die niet aan een passende woning kunnen komen. Gelukkig hebben wij in dit land een sociale huursector, met onder andere corporaties

die de opdracht hebben om te zorgen voor betaalbare huurwoningen en beperkte huurverhogingen. Maar ook in de sociale huursector en vooral in het segment daar net boven is door een combinatie van rijksbeleid en marktontwikkelingen de voorraad in veel steden afgenomen en is er druk op de prijzen. Het is een ander debat om de precieze oorzaken daarvan te benoemen en in elk geval is mijn fractie wel blij dat in veel nieuwe coalities in de steden het motto van de gemeentebesturen wordt: bouwen, bouwen, bouwen, voor de koopmarkt, de middenhuur en de sociale woningbouw. Als het maar duurzaam en niet te veel in het groen is, zeg ik daarbij.

Die productie, waarvan wij hopen dat die op gang komt, moet op termijn voor verlichting zorgen. Maar het zal nog wel even duren voordat de bouw de vraag heeft ingehaald. De druk op prijzen en huren zal dan ook nog blijven.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Ik hoor de heer Lintmeijer van GroenLinks een heel vurig pleidooi houden voor de verduurzaming van de woningen in de sociale huursector. Zojuist zijn de cijfers bekendgemaakt van de koepel van woningcorporaties Aedes. Daaruit blijkt dat het 108 miljard euro gaat kosten om de sociale huursector te verduurzamen. Hoe kijkt de heer Lintmeijer daartegen aan, gelet op het feit dat daarmee ook de huurprijzen zullen gaan stijgen? Want de kosten zullen toch ergens vandaan moeten komen.

**De heer Lintmeijer (GroenLinks):**

Dat is een interessante vraag en ook een interessant debat, dat ik graag voer in alle korthed hier. Mijn fractie is er met name in de sociale sector heel erg voorstander van dat de investeringen in energiebesparende maatregelen worden gecompenseerd door lagere energielasten op de rekening. Wij hebben eerder in deze Kamer een motie daarvoor ingediend, om garanties te geven dat de woonlasten van de huurder met name in het in lagere segment niet daardoor gaan stijgen. Dat blijft voor ons het uitgangspunt. Tegelijkertijd zijn wij ons er enorm van bewust dat het een heel grote operatie wordt om Nederland te verduurzamen en woningvoorraad overall energiezuinig te maken.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Het punt is, dat Aedes juist zegt: het gaat gemiddeld €50.000 per sociale huurwoning kosten om de verduurzaming door te voeren. Dat ga je nooit in korte tijd terugverdienen met wat lagere energielasten. In hoeverre is zo'n voorstel uitvoerbaar? Hoe denkt u dit in de praktijk te kunnen brengen? Dit is toch totaal onrealistisch?

**De heer Lintmeijer (GroenLinks):**

In mijn spreektekst had ik het over de initiatieven die gemeentebesturen nu nemen om veel nieuw te bouwen. Juist bij nieuwbouw is het veel efficiënter en kostenefficiënter om te investeren in duurzaamheid. Dan hoeft je al die reparaties achteraf niet te doen. Ik denk dus dat het heel wel mogelijk is om nieuw te bouwen met nul op de meter.

Voorzitter. Ik wilde zeggen dat het goed is dat er een laagdrempelige en onafhankelijke Huurcommissie is die zich ook in een overspannen markt kan buigen over de vraag wat een redelijke huur is en waar huurders en verhuurders

hun geschillen kunnen voorleggen. Het voorliggende wetsvoorstel om de Huurcommissie te moderniseren en de financiering aan te passen voorziet in een aantal zaken, waarvan ik er een paar wil noemen: de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie, het toevoegen van de mogelijkheid tot bemiddeling, het drempelbedrag en het wijzigen van de bekostiging. Voor mijn fractie is dat een mix van plussen en minnen waarvan we de eindafweging mede zullen maken aan de hand van dit debat en de antwoorden van de minister.

Eerst de uitbreiding van taken. Naast de vraag om de hoogte van de huur te toetsen, kunnen in dit wetsvoorstel ook klachten over het leveren van producten en diensten aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Daar staan wij in beginsel positief tegenover. Dat geldt ook voor de begrenzing van die taak: geen kwesties waar huisuitzetting, afsluiten van gas en licht of maatregelen tegen wanbetaling aan vastzitten. Dergelijke zaken horen bij de rechter en dat vindt mijn fractie ook. Wel hebben we twee vragen bij deze taakuitbreiding.

Het wetsvoorstel maakt onderscheid tussen geschillen over een gereguleerd huurcontract en geschillen over een geliberaliseerd huurcontract. In het eerste geval — voorgaande sprekers wezen daar ook op — kan de Huurcommissie op verzoek van een partij geschillen beslechten. In het tweede geval kan de Huurcommissie uitsluitend advies uitbrengen als beide partijen daarom vragen. Mijn fractie betreurt die beperking. Is deze wetswijziging niet de gelegenheid om met name in het segment van de middenhuurcontracten, en wellicht ook verder, de Huurcommissie een zwaardere rol te geven?

In de memorie van toelichting en ook op andere plekken gaat het kabinet steeds uit van de veronderstelling dat in de geliberaliseerde huurmarkt huurcontracten en de afspraken over het leveren van diensten en producten tot stand komen in vrij overleg of onderhandeling tussen gelijkwaardige contractpartners. Wel, dream on. Die veronderstelling is een fictie. Die vrije markt van gelijkwaardige partners bestaat niet. Het is een aanbieders- of wat-de-geekervoor-geeftmarkt geworden. Zeker in het middensegment net boven sociaalsectorgrens verdienen huurders wat mijn fractie betreft veel betere bescherming. Deelt de minister de opvatting dat huurders in dit gemankeerde marktsegment de onderliggende partij zijn en dat zij betere bescherming verdienen? En kan het direct toegang geven tot de uitgebreidere geschillenbeslechting bij de Huurcommissie niet een eerste stap daarin zijn? Waarom brengt de minister bijvoorbeeld de geschillenregeling niet in lijn met de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten uit 2015, die alle consumenten beschermt? En welke stappen ziet de minister nog meer om de positie te versterken van huurders in het middensegment, vaak mensen met niet de grootste portemonnee die maar net buiten de sociale huursector vallen?

De tweede vraag gaat over de naleving van de uitspraken van de Huurcommissie. Een uitspraak over de hoogte van de huur is eenvoudig uit te voeren: je kunt op je bankrekening zien of dat gebeurt. Bij uitspraken over bejegening, kwaliteit van de dienstverlening, wat krijg je voor je servicekosten en dergelijke is dat veel diffuser. Het is mijn fractie niet duidelijk op welke wijze het wetsvoorstel voorziet in

een toets op de naleving van de uitspraken. Kan de minister ons daarvan een beeld schetsen?

Voorzitter. De Huurcommissie gaat niet alleen beslechten, maar ook bemiddelen. Dat past in een bredere maatschappelijke trend en wij zijn daar niet op tegen als dat leidt tot vlottere procedures tegen minder kosten. Maar oordeelsvorming en beslechten is iets anders dan bemiddelen en juist niet te snel tot eigen oordeelsvorming overgaan. Het vergt andere vaardigheden en andere bekwaamheden. De eerste proeven van beperkte aard zijn positief. Mijn fractie is zeer benieuwd hoe de ervaringen worden als bemiddeling of mediation een volwaardige en gelijkwaardige poot naast geschilbeslechting wordt. Zijn het dezelfde mensen die de ene keer oordeelsvormer en rechter en de volgende keer bemiddelaar zijn? Of komen er aparte mensen en functiegroepen voor de twee taken? En hoe gaat dat dan naast elkaar werken? Doet de bemiddelaar ook nazorg en toetst zij of hij of de bemiddeling ook blijvend effect heeft? We vragen de minister om de vinger aan de pols te houden en deze Kamer over pakweg twee, drie jaar te informeren of de bemiddeling daadwerkelijk heeft opgeleverd wat we ervan verwachten. Graag een toezegging hierop.

Dan het derde punt. Wij zijn niet voor het invoeren van een drempelbedrag. €3 per maand of €36 per jaar is voor mensen met een hele krappe beurs toch een paar nieuwe schoenen of niet. In specifieke gevallen kan het ook het verschil zijn tussen wel of niet geliberaliseerde huur. Bovendien lijkt het bedrag willekeurig. Waarom niet €1 of €4? Kan de minister toelichten waarom voor dit bedrag is gekozen en hoeveel minder geschillen of bemiddelingen zij verwacht bij het invoeren van de verschillende drempels? Bovenal is het voor mijn fractie ook een principieel punt. De verhuurder voldoet aan het puntenstelsel of hij voldoet er niet aan. Een beetje zwanger bestaat niet. Mijn fractie vindt dit punt ook van belang bij het maken van energieafspraken waarbij het uitgangspunt is dat de huurder de investering terugverdient door een lagere energierekening. Wij spraken daar eerder met de minister over in deze Kamer. Om draagvlak daarvoor te behouden komt dat precies. De fractie van GroenLinks wil voorkomen dat toch sluipenderwijs de woonlasten voor mensen met de laagste inkomens stijgen, ook al is het in de ogen van het kabinet "maar" met €36 per jaar.

Tot slot de bekostiging. Voor de fractie van GroenLinks is een laagdrempelige en onafhankelijke Huurcommissie een groot goed. Wonen is geen markt zoals andere waarin je met zelfregulering een eind kunt komen. In alle segmenten van de woonsector bepaalt de overheid de randvoorwaarden en de spelregels en bepaalt het overheidsbeleid de beweegruimte van huurders en verhuurders. In dat licht is ook de huidige situatie niet onlogisch dat diezelfde overheid vanuit het algemeen belang de verantwoordelijkheid neemt voor de bekostiging van een Huurcommissie die uit de algemene middelen wordt betaald. Veel minder logisch wordt het dat die Huurcommissie voor haar bekostiging voor een groot deel afhankelijk wordt van de verhuurders, die een specifiek belang hebben bij de uitkomsten van geschillen en bemiddeling. In de gereguleerde sector en het segment daar net boven is het juist in het overgrote deel van de gevallen de huurder die bescherming verdient. Om alle schijn van belangenverstrengeling te vermijden, moet er geen grote financiële afhankelijkheid van de verhuurder zijn. Bovendien: elke bijdrage van de verhuurder wordt uiteindelijk opgebracht door de huurder, want daar

krijgt de verhuurder zijn geld van. Een bekostiging uit de algemene middelen blijft wat mijn fractie betreft, gezien de rol van de overheid als spelbepaler waarbinnen partijen opereren, de meest zuivere. Graag een reactie van de minister.

Als altijd zien wij ook uit naar de andere antwoorden van de minister.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Lintmeijer. Ik geef het woord aan mevrouw Bikker.

□

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Dank u, voorzitter. Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid, zo staat het zo mooi in onze Grondwet. Met de Nationale woonagenda die de minister samen met veel partijen afgelopen woensdag presenteerde, geeft zij invulling aan dit grondwetsartikel. Dat dit nodig is, staat buiten kijf. In de stevig gereguleerde woningmarkt waarin het aanbod niet aansluit op de vraag, stijgt het woningaanbod veel te langzaam. De woningmarkt is op steeds meer plekken zo goed als drooggekookt. Huizenprijzen rijzen op veel plekken de pan uit. Wachtlijsten en wachttijden voor sociale huurwoningen worden langer en langer. En de vrije sector? Tja, de vrije sector. Die is in ons land toch wel onderontwikkeld en voor de relatief weinige woningen worden maar al te vaak woekerprijzen gevraagd. Je zult er maar van afhankelijk zijn als jonge generatie starters, als zzp'er of als eenverdiener.

Dat de vrije sector vrijheidsgraden moet hebben, begrijp ik natuurlijk, maar de woningnood vraagt om een overheid die aanspoort tot verbetering en waar nodig het ook aandurft deze vrijheidsgraden te beperken. Ik kom daar zo op terug. De minister heeft mijn vragen in de schriftelijke inbreng serieus en feitelijk beantwoord. Ik zou alleen graag net even dat schepje erbovenop willen zien in de beantwoording. Daarom ben ik blij dat we dit debat hebben.

Allereerst iets over wat het wetsvoorstel wel regelt. Dat is toch wel de positie van de Huurcommissie, die versterkt wordt door taken uit te breiden. Huurders kunnen voortaan ook naar de Huurcommissie met geschillen die voortvloeien uit klachten van die huurders over de door de verhuurders geleverde producten en verrichte diensten. Dat lijkt mijn fractie een verstandige stap. Wij steunen die. De bekostigingsstructuur wordt ook steviger. Verhuurders gaan meer bijdragen. Ook dit lijkt logisch. Zekerheidshalve de vraag of deze bekostigingsstructuur nog risico's oplevert voor de onafhankelijkheid van de Huurcommissie.

Het wetsvoorstel bepaalt ons eigenlijk toch ook wel bij een van de grootste knelpunten van onze woningmarkt: de private woninghuurmarkt. Waar sociale huurders en huiseigenaren op flinke ondersteuning van de overheid kunnen rekenen, geldt dat niet voor de vrijehuursector. En waar sociale huurders kunnen rekenen op goede bescherming, is dat voor huurders in de private sector veel minder. Dat is in de dagelijkse praktijk een probleem, zeker bij de huurprijsexplosie in sommige delen van ons land. Een deel van de vrijesectorhuurders zijn de nieuwe kwetsbaren, geplaatst

in een toenemende asymmetrische verhouding tot verhuurders.

Ja voorzitter, ik weet heel dat het regeerakkoord hier zinnige dingen over zegt en dat de minister er werk van maakt. Daar ben ik blij mee. De recente Nationale woonagenda is een sprekend voorbeeld. Het is goed dat gemeenten kijken naar en ook ruimte krijgen om inventieve mogelijkheden om huurwoningen die als middelduur worden gebouwd middelduur te houden, ook in de jaren daarna. En het is goed dat zij die extra maatregelen soms nu al inzetten, zodat de middenklasse, zeker de groep met een inkomen tussen een en anderhalf keer modaal, blijvend terecht kan op de woningmarkt. Ik denk dan ook aan maatregelen als extra bindende voorwaarden bij nieuwbouwprojecten. Steden moeten hiermee met lef aan de slag. Vorige week riep de Tweede Kamer de minister ook nog op alles in het werk te stellen om exorbitante huurprijsstijgingen in de vrije sector te voorkomen. Ik ben benieuwd naar de reflectie van de minister hierop en hoe zij steden aanvuurt om zelfbewust en accuraat op te treden.

Alleen het meer bouwen van middeldure huurwoningen en het middelduur proberen te houden van deze nieuwe woningen is echter niet voldoende. Je zult als woningzoekende na lang zoeken een nog net te betalen huurwoning hebben gevonden. Durf je het dan aan om stappen te zetten als je vermoedt dat de huurprijs eigenlijk niet boven de liberalisatiegrens mag uitkomen? Durf je het aan om die hoge huurprijs aan de orde te stellen bij het gemeentelijke Huurteam, laat staan bij de Huurcommissie? Heb je weet van de mogelijkheid? Leidt dit voorstel inderdaad tot de emancipatie van huurders? Voor deze huurder immers tien anderen. De huurders die het er wel op wagen, krijgen opmerkelijk vaak gelijk. Zoals ik al in de schriftelijke voorbereiding op dit debat aanhaalde: bij de helft van de uitspraken die de Huurcommissie tussen 2010 en 2016 deed over huurcontracten in de vrije sector, trok ze de conclusie dat de woning op basis van het woningwaarderingssysteem onder de regels van de sociale huursector had moeten vallen. Als gevolg van deze uitspraken ging de huur vervolgens gemiddeld met 40% omlaag.

De minister schrijft in de memorie van antwoord dat de huurder kortom "een effectieve toetsingsmogelijkheid" heeft. Dat klopt. Blijft staan of huurders daadwerkelijk naar de Huurcommissie gaan. Hoe beoordeelt de minister dat, is dat inzichtelijk? Weet de minister of een gemeente zich voldoende inspant om haar huurders te wijzen op de mogelijkheden om bij vermoeden van te hoge huur naar het, indien aanwezig, lokale Huurteam en/of de Huurcommissie te stappen? Heeft ze voornemens voor een extra communicatie-inspanning? En zijn deze uitzonderlijke omstandigheden niet een aanleiding om te bezien of huurders meer handvatten nodig hebben om te bepalen of hun huurprijs redelijk is?

Voorzitter. Dan nog een stapje verder. Is de huurbescherming van huurders boven de liberalisatiegrens eigenlijk wel billijk geregeld? Ik zou heel graag de reflectie van de minister op dat punt horen. De kloof in bescherming tussen de sociale en de vrije sector is wat mijn fractie betreft namelijk op dit moment te groot. Ik ken de werkwijze waarbij de Huurcommissie een advies geeft in plaats van een uitspraak te doen, op basis van vrijwilligheid bij partijen als het geliberaliseerde contracten betreft. En ik snap ook dat dit voortvloeit uit het principe van contractvrijheid tus-

sen huurders en verhuurders. En natuurlijk, er is die toetsingsmogelijkheid van art. 247 Boek 7 BW, en de minister komt met een wetsvoorstel Maatregelen middenhuur. Daar ben ik blij mee. Maar zijn we er daarmee, zo is mijn vraag aan de minister. Zijn huurders die afhankelijk zijn van een te kleine vrije sector, dan echt voldoende beschermd? Wil de minister hier in haar termijn expliciet op ingaan, en dan niet alleen met de focus op alle mogelijkheden die er al zijn voor de verhuurders en voor de huurders, maar vooral met de focus op de praktijk, op de problemen van nu? Het is een praktijk waarin niet iedere huurder zelfredzaam is, zoals de wetgever soms zou denken. Want voorzitter, als de Grondwet ons meegeeft dat "bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van zorg der overheid", dan vraagt dat om telkens scherp te zijn op de echte knelpunten in de woningmarkt. Ook de middenklasse moet een reële prijs betalen voor het woongenot. Deze minister heeft de kans om goede stappen te zetten. Zij heeft er al een paar gezet en ik hoop dat ze nog nèt iets verder gaat in het beschermen van burgers tegen té hoge huren. Ik zie daarom zeer uit naar haar beantwoording.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Bikker. Ik geef het woord aan de heer Pijlman.



**De heer Pijlman (D66):**

Dank u wel, voorzitter. De Nederlandse woonmarkt zit op slot. Er wordt te weinig gebouwd. De doorstroom tussen de verschillende woonsectoren verloopt al jaren moeizaam en in veel steden is het met name voor starters buitengewoon moeilijk goede woonruimte te vinden voor een redelijke prijs. In de Nationale woonagenda die de minister kort geleden presenteerde, wordt een agenda voorgesteld om hier wat aan te doen. D66 roept het kabinet op hieraan de hoogst mogelijke prioriteit te geven, conform wat we tijdens de verkiezingscampagne van bijna iedereen steeds hoorden: bouwen, bouwen, bouwen. Maar wij realiseren ons ook dat het Rijk maar één van de partijen is en dat met name de gemeentes aan zet zijn en een grote verantwoordelijkheid hebben om bouwgronden ter beschikking te stellen. Het is dan ook te betreuren dat de VNG de agenda nog niet steunt. Wij verwachten van het kabinet initiatieven om snel afspraken met de VNG te maken over dit punt en de Kamer daarover ook te informeren. Een dergelijke overeenstemming is noodzakelijk om die woningmarkt weer in beweging te krijgen.

Voorzitter. Modernisering van het geschillenrecht voor huurders hoort bij een huurmarkt die in transitie is. Met de voorgestelde maatregelen krijgt de sector een geschillenrecht dat vergelijkbaar is met andere sectoren. Een goede, laagdrempelige geschillenbeslechter is voor zowel huurders als verhuurders van groot belang. In feite zijn er door dit wetsvoorstel drie manieren voor huurders om bij vermeend falen van de verhuurder recht te halen: de interne klachtencommissie van met name de woningcorporaties, de Huurcommissie en de rechter. Voor huurders kan de taakafbakening tussen de verschillende gremia ondoorzichtig zijn. Kan de minister aangeven hoe de informatievoorziening aan de huurders wordt geregeld?

Bij deze modernisering wordt ook de financiering van de Huurcommissie anders geregeld. Het Rijk betaalt nu groten-

deels de kosten. Straks gaan de verhuurders bijdragen en zal de verdeling ongeveer 50%/50% worden. Aedes, maar ook de Woonbond, vinden dat het Rijk de kosten moet dragen omdat het Rijk door de regelgeving ook de veroorzaker is van geschillen. D66 vindt dit onjuist. Wanneer we naar de 11.000 zaken kijken die de Huurcommissie jaarlijks behandelt, dan zien we veel geschillen over de toepassing van de regelgeving door de verhuurder. Het is dan ook niet meer dan redelijk dat zij mee gaan betalen aan de kosten. Tegelijkertijd vinden we het ook redelijk dat zij die voortdurend in beroep gaan meer gaan betalen. Ook in dat opzicht is dit voorstel evenwichtig.

De Huurcommissie werkt alleen voor de sociale sector binnen de woningmarkt. Voor de vrije sector kan het slechts adviezen geven wanneer de huurder en verhuurder ermee instemmen. De voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur heeft voorgesteld om in de huurcontracten op te nemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij geschillen. De minister neemt die aanbeveling over en wijst op de contractvrijheid tussen huurders en verhuurders; dat is hier vanmiddag al enige malen gezegd. Dat is op zichzelf begrijpelijk, maar tegelijkertijd is er door de enorme krapte, ook in het middensegment huursector, feitelijk geen sprake meer van vrijheid. Een mens moet wonen en slikt dan voorwaarden die eigenlijk niet redelijk zijn. De verhuurder maakt gebruik van de schaarste en slaat daar munt uit. Maar wonen is een recht. Waarom geen Huurcommissie die voor de gehele sector geschillen kan beslechten? Valt dit niet te overwegen, zo vragen wij de minister, temeer omdat blijkt dat er veel klachten zijn in de vrije sector die bepaald niet onredelijk zijn. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het onderzoek dat hier in Den Haag is gehouden. Ook huisjesmelkers die studenten onderdak verlenen, zouden door een verscherping van het klachten- en geschillenrecht beter aangepakt kunnen worden. Ik zou daar graag een reactie van de minister op horen.

Voorzitter. De D66-fractie wacht met interesse op de antwoorden van de minister.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Pijlman. Ik geef het woord aan mevrouw De Vries-Leggedoor.



**Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Voorliggend voorstel zien wij als een verbetering ten opzichte van de mogelijke behandeling van klachten zoals die tot nu toe werd gehanteerd. Er hoeft nu bij blijvend verschil van mening niet direct meer naar de rechter te worden gestapt, en de Huurcommissie is straks beter in staat gesteld om te proberen het geschil te beslechten. Het is dus niet enkel: "zijn de procedures wel goed doorlopen, heeft de verhuurder wel gedaan wat hij moest doen?", maar het gaat ook om bejegening en gedrag waar mediation meer een oplossing kan bieden. Kortom, onze fractie beoordeelt dit voorstel positief, maar heeft daarbij wel een opmerking. Mooi dat het gebeurt, maar mensen moeten het wel weten, dus alstublieft ook aandacht voor de bekendmaking hiervan.

Wij hebben echter naar aanleiding van de schriftelijke uitwisseling nog twee vragen waarvoor ons inziens verduidelijking nodig is. De eerste betreft wanneer de Huurcommissie



sie aan zet is. In de memorie van antwoord lezen we het volgende. "Op grond van het wetsvoorstel mag van de huurder verwacht worden dat hij zich in eerste instantie tot de verhuurder richt. Verhuurders zijn vrij hoe ze invulling geven aan het in artikel 55b van de Woningwet bedoelde reglement inzake de behandeling van klachten, maar voor corporaties is het gebruikelijk dat er een interne klachtencommissie is ingericht. Pas daarna is een gang naar de Huurcommissie mogelijk." Een interne klachtencommissie. Nu zijn er ook corporaties — de heer Schouwenaar wees daar ook al op — die gezamenlijk op regionaal niveau een klachtencommissie hebben ingericht. De vraag is dan ook hoe het woord "intern" moet worden geïnterpreteerd. Heeft de CDA-fractie het goed begrepen dat dit betekent dat de bestaande trajecten eerst gevolgd moeten worden voordat men naar de Huurcommissie kan? En zo niet, dan horen wij heel graag een verduidelijking over wat wel en niet onder "intern" wordt verstaan.

De tweede betreft de redelijkheidsvraag. De financiering van de nieuwe Huurcommissie geschiedt op een soortgelijke wijze als de verhuurderheffing. Dat betekent dat, naast de overheid, enkel verhuurders die de verhuurderheffing betalen, bijdragen aan de financiering van de Huurcommissie. Het betreft dan verhuurders die eigenaar zijn van meer dan 50 huurwoningen. Vindt de minister dit redelijk, aangezien de Huurcommissie openstaat voor alle huurders in het DAEB-segment en terwijl er ook veel klachten komen over verhuurders van minder dan 50 woningen? Bijvoorbeeld — ik vind het een naar woord, maar ik gebruik het toch — een huisjesmelker in een grote stad met 45 woningen kan voor een belangrijk deel meer klachten veroorzaken, maar draagt niet bij aan de financiering. Dit lijkt de CDA-fractie onredelijk. Onderkent de minister dit? Normaal gesproken is het: de veroorzaker betaalt. In dit geval is het dan ook reden tot een nadere verkenning. Ik kan me voorstellen dat u zegt: op dit moment misschien een-twee-drie niet. Maar zou het dan een mogelijkheid zijn om bij te houden hoe het gaat met de klachten die in behandeling genomen zijn en in de toekomst in behandeling genomen worden, en vervolgens te kijken hoe de bijdrage verdeeld moet worden? Ik snap dat de minister zegt dat er een stabiele financiering onder de Huurcommissie moet liggen, maar het tweede is: hoe wil de minister er dan voor zorgen dat op een gegeven moment die bijdrage niet ongecontroleerd stijgt? Want dat zou ook nog een gevolg kunnen zijn.

Voorzitter. Als je kijkt naar de woningmarkt, dan denk ik dat iedereen in deze zaal het erover eens is dat die — nou, laat ik het eens heel netjes zeggen — niet floreert op dit moment. De heer Pijlman zei: bouwen, bouwen, bouwen. Makkelijk gezegd, maar het gebeurt op dit moment mondjesmaat, door allerlei zaken, die niet alleen van doen hebben met het sociale segment maar ook met de manier waarop je kan bouwen. Ik zou de minister ook nog willen vragen of het misschien een uitgelezen moment is om eens even na te gaan wat wij voor situatie op de woningmarkt vandaag hebben en wat voor oorzaken in het verleden hebben bijgedragen aan een goede situatie toen maar op dit moment misschien wel contraproductief werken. Zo'n debat zouden wij dus graag met de minister willen aangaan.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw De Vries. Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Dan schors ik de vergadering voor een pauze tot — het kan helaas niet anders in verband met vergaderingen van vaste Kamercommissies die plaatsvinden — 15.30 uur.

De vergadering wordt van 14.41 uur tot 15.31 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van wetsvoorstel 34652, Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage. Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan alle sprekers in eerste termijn. We hebben het over een specifiek wetsvoorstel, een onderdeel van hoe de woningmarkt in Nederland geregeld is. We bespreken dat op een moment, en daar heeft eigenlijk bijna iedereen aan gerefereerd, waarop er ook wel wat aan de hand is. Je kan eigenlijk geen krant openslaan of er wordt bericht over krapte op de woningmarkt in het algemeen. Het aanbod van woningen is op dit moment een probleem en daar moeten we eigenlijk met man en macht aan werken. Voor een deel is het allemaal verklaarbaar, want in de crisisjaren is de bouw nagenoeg stilgevallen. We hebben dus te maken met een achterstand die moet worden ingehaald. We hebben ook te maken met groei. Dat gaat eigenlijk over de hele breedte van de woningmarkt. Het gaat over sociale huur, over middenhuur en over koopwoningen. Omdat sommigen er ook aan hebben gerefereerd, vind ik het belangrijk om hier te zeggen dat er op dit moment veel gebeurt aan het verbeteren van de woningmarkt, het vergroten van het aanbod op de woningmarkt en het beter laten functioneren van de woningmarkt. Het voorstel dat we vandaag hier met elkaar bespreken, maakt daar onderdeel van uit.

Maar er gebeurt veel meer. Er is gerefereerd aan de Woonagenda, die onlangs met alle partijen is overeengekomen als een startpunt voor alles wat er moet gebeuren. De Crisis- en herstelwet wordt nu, mede op verzoek van de Tweede Kamer, aangepast zodat die beter inzetbaar is om ook woningbouwprojecten te versnellen. Dat alles gezegd hebbende, zou ik hier ook willen opmerken dat dat natuurlijk niet voor heel Nederland geldt. Er zijn ook gebieden in Nederland die kampen met krimp. Die hebben eigenlijk het omgekeerde probleem van wat sommige van de stedelijke regio's, bijvoorbeeld hier in de Randstad, hebben. Daar moeten we ook oog voor hebben, want krimp betekent niet niks doen. Nee, krimp betekent vaak ook juist dat de woningvoorraad moet worden aangepast aan de bevolking zoals die zich ontwikkelt; vaak een ouder wordende bevolking. Het is dus niet zo dat daar niets moet gebeuren.

Dit even als context en misschien ook als opmaat naar een algemene vraag. Mevrouw De Vries stelde de vraag: er zijn natuurlijk diverse maatregelen geweest de afgelopen tijd, maar hebben die maatregelen nou bijgedragen aan een verbetering van de woningmarkt? Een belangrijk moment

in de afgelopen jaren is de aanpassing van de Woningwet geweest in 2015. Daarin is geregeld dat de woningbouwcorporaties teruggaan naar hun kerntaak, namelijk huisvesting van huishoudens die zelfstandig niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Die Woningwet zal worden geëvalueerd. Dat lijkt me eigenlijk ook het moment om te bezien of het geheel aan maatregelen het gewenste effect heeft bereikt. Er zijn natuurlijk ook andere maatregelen genomen. Heel onlangs bijvoorbeeld een maatregel zodat oudere kopers op de woningmarkt makkelijker een hypotheek krediet kunnen krijgen. Het Platform Hypotheken kijkt sowieso goed naar hoe de hypotheekmarkt werkt. Heel veel maatregelen moeten ook nog komen. Vandaar die Woonagenda waar ik net ook aan refereerde.

Voorzitter. Dan ga ik graag door met het onderwerp dat vandaag op de agenda staat. Het uitgangspunt van het wetsvoorstel dat voor u ligt, is de modernisering van de Huurcommissie, onder andere door de financiering meer in lijn te brengen met hoe geschilbeslechting in andere sectoren ook is georganiseerd, met een transparantere en ook openbare benoemingsprocedure voor de zittingsleden, en met een taakuitbreiding. Zo wordt de Huurcommissie met dit wetsvoorstel een branchebreed loket voor geschillen in huuraangelegenheden. Het is eigenlijk ook niet gebruikelijk dat de financiering geheel door de overheid geschiedt. Andere geschillenbeslechters worden vaak ook gewoon door de sector zelf gefinancierd. In de vorige kabinetsperiode bleek al dat een solide financiering niet vanzelfsprekend is en dat vaak herprioritering van middelen binnen de rijksbegroting noodzakelijk was. Het voorstel is om verhuurders deels te laten bijdragen aan de bekostiging van de Huurcommissie. Ze hebben er ook baat bij dat de huursector een goede reputatie geniet en dat er een laagdrempelige geschillenbeslechting mogelijk is. Naast gedeeltelijke financiering door de verhuurders gaat het voorliggende wetsvoorstel in op bemiddelen, op de governance en de klachtenbehandeling. Over die onderwerpen zijn ook vragen gesteld. Die zou ik zo graag beantwoorden.

Het wetsvoorstel maakt het afdoen van geschillen via bemiddeling mogelijk, want een geschil is natuurlijk niet altijd een juridische kwestie. Het kan soms gaan over gebrekkige communicatie tussen huurders en verhuurders. Het kan gaan over verwachtingen die niet kloppen over en weer. Als het gaat over de governance, dragen de koepels van de huurders leden voor voor de zittingscommissies en de raad van advies. Het wetsvoorstel regelt dat de Huurcommissie via advertenties en profielschetsen geschikte kandidaat-leden zoekt en voor benoeming voordraagt. En de Huurcommissie mag zich over de gegrondheid van klachten van huurders uitspreken. Daarbij is het wel goed om te verduidelijken dat de gang naar de Huurcommissie pas mogelijk is als de huurder zijn klacht in eerste instantie bij de verhuurder of bij de klachtencommissie van de verhuurder heeft ingediend. Tot slot, voorzitter, bij wijze van inleiding: de taakuitbreiding houdt niet in dat de Huurcommissie bevoegd wordt verhuurders sancties op te leggen of de verplichte vergoedingen, schadevergoedingen aan de huurders uit te keren.

Voorzitter. Na deze korte inleidende woorden wilde ik een aantal thema's langslopen en dan de vragen van de leden beantwoorden, om te beginnen de vragen die gesteld zijn over de taken van de Huurcommissie. Zo vroeg een aantal leden, in ieder geval van de Partij van de Arbeid en D66, of ik kan aangeven hoe de informatievoorziening naar de

huurders wordt geregeld, want huurders moeten natuurlijk weten waar ze aan kunnen kloppen. De Huurcommissie zelf zal zorgen voor communicatie hierover via hun website. Zij zal daar ook afspraken over maken met corporaties en verhuurders. Voorts kunnen mensen terecht op rechtspraak.nl. Dus eigenlijk wordt het hele palet van partners in beeld gebracht, juist om te zorgen voor die goede communicatie in de richting van de huurders.

Een andere vraag — ik dacht dat die zowel door VVD als CDA werd opgebracht — is of het nou wel inzichtelijk genoeg is voor de huurder waar hij naartoe moet. Er zijn nu drie instanties. Je hebt natuurlijk de kantonrechter, je hebt de Huurcommissie en je hebt de klachtencommissie. Hoe werkt dat? Is dat inzichtelijk voor mensen? Bij klachten van de huurder over iets wat de verhuurder doet, moet de huurder in eerste instantie de klacht bij de verhuurder neerleggen. Ik zei dat zoniet al. Dat is altijd de eerste stap. Als de verhuurder de klacht niet of niet tijdig afhandelt of als de huurder het niet eens is met de klachtafhandeling, dan staat de gang naar de Huurcommissie open voor geschillen die de Huurcommissie wettelijk kan beslechten. Dus van huurders wordt verwacht dat zij over de klacht eerst met de verhuurder spreken of er in ieder geval proberen uit te komen, dus aanklaarten bij de verhuurder en kijken of dat tot een oplossing leidt. Dat kan dus betekenen dat zij naar een interne dan wel regionale klachtencommissie van een corporatie gaan. Als zij dan toch bij de Huurcommissie belanden, dan kan dat leiden tot een uitkomst waar de huurder en de verhuurder tevreden mee zijn, maar de gang naar de rechter staat wel altijd open. Ook als de verhuurder zegt "de Huurcommissie heeft uitspraken gedaan en ik ben tevreden", dan kan de huurder nog naar de rechter gaan, en andersom. Dus de gang naar de rechter is open. Dat geldt ook ten aanzien van andere procedures bij de Huurcommissie. En de Huurcommissie, maar dat werd door sommigen van u ook al gezegd, kan natuurlijk uiteindelijk alleen uitspreken of de klacht gegrond is of niet. De Huurcommissie heeft niet de bevoegdheid om een schadevergoeding toe te kennen, hetgeen een rechter natuurlijk wel kan doen.

Een aantal vragen over huurders in het geliberaliseerde segment. Er is toegang voor huurders in het geliberaliseerde segment tot de Huurcommissie. Dan gaat het over de aanvangshuurprijs, de toetsing daarvan, inderdaad binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract. Dan kan de Huurcommissie oordelen of de huurprijs misschien toch in het gereguleerde segment zou moeten vallen. Ten aanzien van overige procedures hebben huurders in het geliberaliseerde segment ook toegang tot de Huurcommissie, alleen op een andere manier. De Huurcommissie kan namelijk op vrijwillige basis, wanneer partijen dat onderling afspreken, een advies aan de huurder en de verhuurder geven. De Samenwerkingstafel, hier ook meermalen genoemd, onder leiding van Van Gijzel, heeft aanbevolen om verhuurders standaard in hun huurcontract te laten opnemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijsgeschillen, bij servicekostengeschillen. Vanuit de verhuurdersbranche — dat geldt voor IVBN, voor Vastgoed Belang, voor Aedes — is een soortgelijk initiatief genomen. Daar ben ik heel blij mee. Dit moet nader worden uitgewerkt, maar dat is de intentie en ook de bedoeling van diegenen die verhuurders vertegenwoordigen. Ik vind het heel positief dat de verhuurders hiermee komen. Als dit op basis van vrijwilligheid gebeurt, zou dat betekenen dat huurders niet langer toestemming hoeven te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Dat

initiatief ligt dan bij de sector zelf. Dat vind ik een goede zaak.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):

Als we dat met z'n allen een goed initiatief vinden, waarom regelen we dat dan niet gewoon bij wet? Dat heb je een wettelijke grondslag op basis waarvan er gelijke behandeling is van zowel huurders met een geliberaliseerd als huurders met een gereguleerd contract. Simpel. Klaar.

Minister **Ollongren**:

Omdat het oordeel dat hieraan ten grondslag ligt, is dat uiteindelijk het uitgangspunt in het gereguleerde segment anders is ten opzichte van het geliberaliseerde segment. Een huurder in het geliberaliseerde segment heeft een contract. Die contractvrijheid is ook belangrijk, voor beide partijen, verhuurder en huurder. Ik denk dat de toets in de eerste zes maanden over de prijs kan leiden tot het oordeel dat die ten onrechte is gerekend. Dan komt het in het gereguleerde segment en ontstaat er daarmee een andere situatie. Als dat niet het geval is, dan is er die contractsvrijheid. Die Huurcommissie heeft natuurlijk een schat aan kennis en ervaring. Als huurder en verhuurder beiden vinden dat de Huurcommissie daar een goede functie in kan vervullen, vind ik dat een hele goede zaak. Nogmaals, ik ben eigenlijk blij dat de sector zegt: wat ons betreft gaan onze verhuurders dat ook gewoon doen en opnemen in hun contract. Dan is het dus niet nodig om dat verder bij wet te regelen.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):

Die contractvrijheid, dat klinkt mooi, maar in de feitelijke markt zoals die nu in grote delen van de huursector is, geldt de contractvrijheid niet. Het is een overspannen markt, het is een aanbodmarkt met veel meer vragers dan aanbieders. In die situatie kun je toch nauwelijks spreken van contractvrijheid, vrijheid van onderhandelingen of hoe je het ook wilt noemen? Het is toch een slikken-of-stikkenmarkt? In dat kader zou het toch veel simpeler zijn om gewoon wettelijk te regelen dat huurders in de geliberaliseerde sector dezelfde toegang hebben, op dezelfde manier als de huurders in de gereguleerde sector? Dan ben je er in één keer vanaf en heb je het in één keer geregeld, zeker in een marktsituatie waarin je in grote delen van het land nauwelijks kunt spreken van contractvrijheid, omdat die er gewoon niet is.

Minister **Ollongren**:

Ik ben het helemaal met de heer Lintmeijer eens dat die situatie een ongewenste situatie is. De markt is op dat punt te gespannen. Er is relatief weinig aanbod, juist in dat segment van de middenhuur. Dat is eigenlijk het eerste wat opgelost zou moeten worden. Dat hebben we natuurlijk niet van de ene op de andere dag opgelost, maar een belangrijk onderdeel daarvan is het creëren van meer aanbod, zodat er minder spanning op die markt staat. Maar dat neemt niet weg, ook in een verbeterde marktsituatie, dat er een onderscheid is tussen gereguleerd en geliberaliseerd. Nogmaals, wat mij betreft is het uiteindelijke doel dat huurders toegang hebben tot de rechter en manieren hebben om, als er misstanden zijn of als er twijfel is over de servicekosten, de huur of wat dan ook, naar de rechter te stappen.

Mevrouw **Vlietstra** (PvdA):

Ik sluit me graag aan bij wat de heer Lintmeijer zegt: het lijkt een beetje alsof de minister de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder hoger schat dan de mogelijkheden die ook de huurders in een geliberaliseerde sector zouden moeten hebben om bij problemen met verhuur naar de Huurcommissie te gaan. Ik snap dat de minister blij is dat de Tafel middenhuur, waar ook de particuliere verhuurders aan tafel zitten, vindt dat het anders moet. Maar er is geen enkele garantie dat dat vervolgens ook gebeurt. Dus ik zou toch heel graag van de minister willen horen hoe zij denkt daar vanuit haar positie wat meer druk op te kunnen zetten. Dat kan bij wetgeving, wellicht ziet de minister ook andere mogelijkheden, maar dit is me toch te mager.

Minister **Ollongren**:

De suggestie werd net gedaan om dat nu al bij wet te regelen. Wat ik juist constateer in overleg en nadat de voorzitter van de Tafel middenhuur dat advies heeft gedaan, is dat de verhuurdersbranches zelf zeggen dat eigenlijk wel een goed idee te vinden dat ze willen gaan realiseren. Materieel is het allerbelangrijkste dat zij op basis van vrijwilligheid die ruimte standaard willen gaan opnemen in huurcontracten. Dan komt de mogelijkheid er dat de Huurcommissie die rol kan spelen, ook in dat segment. Maar uiteindelijk zeg ik: juist voor dat segment is het belangrijk dat de gang naar de rechter ook uitsluitel kan geven.

Mevrouw **Vlietstra** (PvdA):

Die gang naar de rechter blijft. Dat hebt u net uitgelegd waar het gaat om de sociale huursector. Vrijwillig, maar hoeveel tijd wilt u ze daarvoor geven? Ik kan mij voorstellen dat u zegt: ze krijgen van mij nog even de tijd om dat te regelen. Maar op enig moment — pak hem beet binnen een half jaar — moet het zo zijn dat de huurders in de geliberaliseerde sector dezelfde rechten hebben als de huurders in de sociale sector op dit punt, dus als het gaat om de toegang tot de huurcommissie. Ik heb u in mijn eerste termijn ook uitgenodigd om op zoek te gaan naar mogelijkheden om dat te realiseren.

Minister **Ollongren**:

Ja. Volgens mij is de aanvliegroute net een andere. Ik ben blij met de reacties van de sector zelf, die hebben benadrukt dat zij graag die mogelijkheid willen gaan creëren, dus op basis van vrijwilligheid en op eigen initiatief standaard in de huurcontracten bepalen dat de Huurcommissie advies kan geven.

Materieel: als de brancheorganisaties IVBN, Vastgoedbelang en Aedes, die toch de grote partijen in Nederland vertegenwoordigen, dat realiseren, zien we waar we willen zijn. Hoelang gaan we afwachten of dat ook echt gebeurt? Ik denk inderdaad dat het verstandig is om na enige tijd, zeg over een jaar, eens te kijken of dat nou ook feitelijk de situatie is.

De **voorzitter**:

Tot slot op dit punt, mevrouw Vlietstra.

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**

Even los van de vraag of dat een jaar of korter moet zijn: ik zou zeggen laten we dat vooral korter doen. De problemen zijn groot. Wat als na dat jaar of dat half jaar blijkt dat de verhuurders daar niet aan voldoen, wat gaat u dan doen?

**Minister Ollongren:**

Ik vind het lastig om daarop vooruit te lopen. Ik heb goed overleg, ook met deze organisaties, over een heel palet aan maatregelen in het kader van de Woonagenda, om de woningmarkt en juist dat middenhuursegment op gang te krijgen, want dat is eigenlijk wat er moet gebeuren. Dat goeie overleg geeft mij vertrouwen dat deze partijen dit ook serieus ter hand zullen nemen. Dus ik heb niet het gevoel dat ik op dit moment hoeft te dreigen met een maatregel die over een jaar of anderhalf jaar zal worden genomen. Maar ik zeg wel graag toe dat ik over een jaar met de partijen bekijk of zij de beloftes die zij nu hebben gedaan, hebben waargemaakt.

**De heer Köhler (SP):**

Ik ben bang dat met deze antwoorden van de minister er een beetje om de brij wordt heen gedraaid. In de eerste plaats heb ik de vraag of de minister ook niet bang is dat juist de verhuurders die er soms een potje van maken, zich helemaal niet bij die vrijwillige afspraken gaan aansluiten en de verhuurders waarmee weinig mis is dat misschien wel zullen doen. Maar daar is de noodzaak ook veel kleiner. In ieder geval constateer ik dat die vrijwillige afspraken nooit alle verhuurders zullen kunnen binden. We lossen het probleem daarmee misschien helemaal niet op.

Maar mijn principiële achterliggende vraag is de volgende. Ik begrijp nog steeds niet — dat heb ik in mijn eerste termijn toegelicht — waarom de minister ervan uitgaat dat, als de huurders in de geliberaliseerde sector zich als recht kunnen wenden tot de Huurcommissie, dat afbreuk zou doen aan de contractvrijheid. Dat begrijp ik absoluut niet. Je kunt je toch alleen over je bestaande contract wenden tot die Huurcommissie? Die kan toch niet zeggen: die huur moet anders? Behalve bij de te hoge aanvangshuren, maar in alle andere gevallen kan de Huurcommissie alleen maar een oordeel geven over de naleving van het contract of de andere wettelijke verplichtingen van huurder en verhuurder. Dat doet toch in het geheel geen afbreuk aan de contractvrijheid?

Bij alle geschillencommissies is het zo dat mensen in vrijheid een product van een bedrijf of een instelling afnemen. Dat is ook een vorm van contractvrijheid. Vervolgens kunnen ze zich tot de geschillencommissie wenden als ze vinden dat de wederpartij het contract niet goed naleeft. Waarom kan dat nou niet precies parallel aan alle andere geschillencommissies en andere branches ook gelden voor de geliberaliseerde huursector?

**Minister Ollongren:**

Het antwoord op uw vraag is dat de woningmarkt met dat gereguleerde segment en het geliberaliseerde segment toch een bijzondere sector is, waarin de overheid juist voor dat gereguleerde segment een bijzondere rol heeft en ook bijzondere wet- en regelgeving in het leven heeft geroepen. Nogmaals, ook vanuit het voorstel wat hier ligt, is er hele-

maal geen enkel bezwaar tegen dat de Huurcommissie ook in het geliberaliseerde segment deze rol krijgt. Alleen: ik vind het belangrijk dat ook vanuit de sector zelf wordt gezegd dat men dat graag doet op basis van vrijwilligheid. Materieel bereiken we daar volgens mij precies hetzelfde mee als hetgeen wat hier wordt betoogd. Maar die contractvrijheid is toch het verschil tussen het gereguleerde deel van de markt en het geliberaliseerde deel van de markt. Uiteindelijk is de gang naar de rechter op dat punt — de contractvrijheid werkt twee kanten op — het ultimatum remedium. De Huurcommissie heeft natuurlijk een belangrijke taak, maar ze is uiteindelijk ook beperkt in haar taak.

**De heer Pijlman (D66):**

Ook op dit punt constateer ik dat we het feitelijk eens zijn, te weten een groot deel van de Kamer en u. U zegt: ik wil eerst de sector het vertrouwen gunnen, dus ik geef ze de tijd. Daar staat tegenover dat regelgeving ook tijd kost. Dus feitelijk komen we, denk ik, als we dat over een jaar evalueren, op hetzelfde punt uit. Ik zou u willen vragen om in die evaluatie op te nemen welke verschillende groepen nu gebruikmaken van deze mogelijkheid. Hoe zit het met de grote bezitters en met de kleinere bezitters? Er is al eerder op gewezen dat met name voor de kleinere bezitters van woningen, als het bijvoorbeeld gaat om studenten, dit heel veel last veroorzaakt. Ik zou u willen vragen om dat daarin op te nemen en de evaluatie dan ook aan ons toe te laten komen.

**Minister Ollongren:**

Natuurlijk, dat zeg ik graag toe. Het is verstandig om die evaluatie vrij breed te trekken. Ik moet even kijken wanneer we een evaluatie van het geheel doen. Mijn toezegging zonet zag op dit specifieke onderdeel, waarvan ik inderdaad denk dat je op een relatief korte termijn, zoals een jaar, moet kijken of die vrijwillige samenwerking die nu vanuit de sector wordt geïnitieerd ook vorm krijgt. Het lijkt mij inderdaad verstandig om dat in de evaluatie van het geheel te betrekken, zoals gesuggereerd wordt. Dat zeg ik graag toe.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Dank aan de minister voor de toezeggingen. Tegelijkertijd is het probleem nu nijpend en zien we de asymmetrische verhouding tussen verhuurder en huurder, zoals ik het heb genoemd, dagelijks toenemen.

Ik deel van harte met de minister dat de sector aan zet is, want het is een geliberaliseerde sector. Dus kom maar op en laat maar zien dat je het waard bent, zou ik tegen de sector willen zeggen. Maar als we een jaar wachten en als dan nog regelgeving gemaakt moet worden op het moment dat het niet naar wens verloopt, zou ik wel willen weten of de minister voornemens heeft om over een jaar meteen door te kunnen pakken als het niet lukt. Kan ze daar wat licht op laten schijnen? Dat is de ene vraag.

Een andere vraag die ik heel belangrijk vind, gaat over de materiële beschermingsgraad van de huurders in de liberale sector. Ik bedoel natuurlijk in de "geliberaliseerde" sector, want de liberale sector is die van de voorzitter. Er zijn doelgroepen die het prima kunnen betalen en dat helpt natuurlijk mee aan de prijsopdrijving, maar vinden de doelgroepen die het nodig hebben — de middenklasse, de

politieagenten en zusters in deze stad bij wijze van spreken — de huurbescherming die zij nodig hebben? Hoe heeft de minister daar zicht op?

**Minister Ollongren:**

Dat laatste punt is eigenlijk ook weer een breder vraagstuk. Als we in Nederland veel meer middenhuur willen realiseren — ik praat daarover als ik in de regio's praat over de woningmarkt — dan moeten de gemeenten daar in hun beleid maatregelen voor treffen. Dat betekent dat ze bij hun gronduitgiftes, bestemmingsplannen en eventuele erfpacht met degenen die de woningbouw gaan realiseren afspraken moeten maken over middenhuur nu, volgend jaar en over tien jaar. Dat is misschien wel de beste huurbescherming die we de huurders kunnen bieden. Dat is toch wel veelomvattender dan de gang naar de Huurcommissie. Ik denk dat we het vraagstuk ook op die manier moeten benaderen. Want dat is nu het probleem. We praten met elkaar in een tijd waarin de prijzen de pan uit rijzen. We moeten er op allerlei manieren voor zorgen dat dat niet zo gemakkelijk kan gebeuren, want dan vissen de net wat minder kapitaal-krachtige mensen die wel wat meer dan sociale huur kunnen betalen, permanent achter het net. Dat moet niet gebeuren.

De strekking van de eerste vraag van mevrouw Bikker was: na één jaar doorpakken. Daarvan zou ik willen zeggen dat het heel erg van de situatie afhangt. Als het er positief uit ziet, kunnen we met z'n allen constateren dat de vrijwilligheid en het eigen initiatief vanuit de sector gewaardeerd werd. In het andere uiterste, als het gewoon niet gebeurd is, denk ik dat het kabinet zegt dat het anders moet en dat we het zelf gaan regelen. Maar er zijn natuurlijk allerlei tussensituaties denkbaar. Ik wil de opties in dat opzicht dus openhouden.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Opnieuw tweemaal. De minister is continu in gesprek met de sector en heeft haar voelsprietten uitstaan voor wat er gebeurt. Maar als het over een jaar bepaald niet naar de zin van deze Kamer of van de minister zelf gaat en ook niet klopt met de voornemens uit het regeerakkoord, zou ik haar toch echt willen vragen om ervoor te zorgen dat er snel wetgeving ligt en dat er dan niet nog een hele poos gewacht moet worden. Dat is in ieder geval een beetje mijn vrees.

Mijn tweede vraag is of de minister iets meer kan reflecteren op de noodknop die op dit gebied nodig is op momenten van hoogconjunctuur. Als wij lang genoeg wachten is het probleem vanzelf opgelost, simpelweg omdat hoogconjunctuur niet tot in de eeuwigheid duurt. Is het daarom niet wijs om ook op dat punt een iets effectiever instrumentarium te ontwikkelen dat op die momenten een sturingsmogelijkheid voor de overheid geeft? Daar hoeft de minister van mij niet meteen een panklaar antwoord op te hebben. Ze mag er ook op studeren en er later nog eens op terugkomen, maar ik vind het wel een van de vraagstukken van deze dagen.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Bikker heeft helemaal gelijk: ik ga natuurlijk niet een jaar wachten, want ik ben permanent in gesprek met de sector, de regio's en alle partijen die de woningmarkt in Nederland op orde kunnen krijgen. Daar past het bij om

tussentijds te vragen en te informeren of dit punt naar tevredenheid wordt uitgewerkt. Het is inderdaad niet de bedoeling om pas na een jaar te constateren dat dit niet goed is gegaan. Daar heeft mevrouw Bikker helemaal gelijk in.

Over de noodknop heb ik ook in de Tweede Kamer al mogen debatteren. Dat is een initiatief van Van Gijssel. Bij een noodknop is er een acuut probleem in een bepaalde gemeente of regio, dat ze zo acuut vinden dat daardoor de woningmarkt niet goed kan functioneren. De gemeenten en alle partijen die in de gemeente actief zijn, vinden het dan nodig om op tijdelijke basis maatregelen te treffen om die prijsstijgingen tegen te gaan, te beperken of in de hand te houden; hoe je het ook wilt noemen. Ik heb daarvan gezegd dat het mij voor de woningmarkt niet verstandig lijkt om te komen tot een uitbreiding of een nieuw gereguleerd segment dat je nu vaststelt en waar je uiteindelijk aan vastzit. Maar ik kan me wel iets voorstellen bij een tijdelijke uitzondering — hoe je die ook vormgeeft — op basis van een concreet specifiek verzoek van een gemeente of een regio, in samenspraak met de partijen die daar op de woningmarkt actief zijn. Ik heb ook tegen de Tweede Kamer gezegd dat ik daar graag naar wil kijken. Overigens wordt daar vanmiddag ook gestemd over een motie. Ik zou uw Kamer zowel de analyse als de eventuele uitwerking daarvan uiteraard kunnen doen toekomen.

**De heer Schouwenaar (VVD):**

We hebben met z'n allen geconstateerd dat er grote problemen zijn op de woningmarkt. Dat is zo; dat kun je iedere dag om je heen constateren. Maar nu wordt de indruk gewekt dat het uitbreiden van de competentie van de Huurcommissie een bijdrage zou leveren aan de oplossing van het woningtekort. Ziet de minister dat ook zo? Ik niet namelijk; laat ik dat er maar gelijk bij zeggen. Zou zij mij dat uit kunnen leggen?

Een tweede vraag over hetzelfde is de volgende. We hebben natuurlijk ook nog de kantongerechten. Dat is de instantie voor de vrije sector. Schieten de kantongerechten ernstig tekort op het ogenblik en kunnen zij hun taak niet aan? Of is dat, zoals het altijd al was, een makkelijk toegankelijke en direct werkende instantie?

**Minister Ollongren:**

Wat betreft dat laatste punt heb ik geen signalen dat er tekort wordt geschoten. Ik ben het eens met de beschrijving die de heer Schouwenaar daarvan geeft.

Wat betreft het eerste punt wordt er volgens mij niet gesuggereerd dat er een directe relatie is tussen het oplossen van het woningtekort en de taken en bevoegdheden van de Huurcommissie, niet door mij en niet door de andere sprekers. Ik deel wel de analyse dat er door de huidige overspannen woningmarkt een risico is dat huurders in de knel komen. Daar gaat volgens mij de discussie over. Misschien zijn er meer huurders die behoefte hebben aan een rol of een oordeel van de Huurcommissie. De vraag is of dat nu in voldoende mate mogelijk wordt gemaakt. Mijn stelling is van wel. Ik denk dat het voorstel dat hier ligt een verbetering is, ook voor huurders in het geliberaliseerde segment, bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid om de eerste zes maanden de aanvangshuurprijs te laten toetsen.

In die zin denk ik dat datgene wat hier nu ligt, wel een bijdrage kan leveren aan een betere werking van de huurmarkt, zij het maar voor een deel, zoals ik net in mijn betoog heb geschetst. Maar het draagt niet per se bij aan meer woningen, als dat de vraag van de heer Schouwenaar was.

Mevrouw **Vlietstra** (PvdA):

De minister geeft meneer Schouwenaar voor een deel het antwoord dat ik ook had willen geven. Ik denk ook absoluut niet dat de vragen die wij hier aan de minister stellen bijdragen aan het oplossen van de woningvoorraad in de geliberaliseerde sector. Het gaat om de toegang tot de Huurcommissie. Mijn fractie vindt dat die niet alleen beschikbaar moet zijn voor huurders in de sociale sector, maar ook voor huurders in de geliberaliseerde — wat een woord eigenlijk — sector. Ik hoor de minister zeggen dat zij vertrouwen heeft in de brancheorganisaties en dat zij die de tijd wil geven om dat vertrouwen waar te maken en dit op vrijwillige basis in de verhuurcontracten op te nemen. Mocht dit na een jaar niet gebeurd zijn, dan zegt de minister dat zij aan zet is om maatregelen te nemen. Maar in een tussenzin zei zij: daar zit wellicht ook nog heel veel tussen. Over dat "tussen" zou ik wel wat meer willen horen. Ik kan mij niet veel anders voorstellen dan dat de minister met wetgeving gaat komen als na een jaar blijkt dat het niet werkt. Maar kennelijk ziet zij nog andere mogelijkheden. Misschien kan zij daar nog iets over zeggen? Ik maak mij ernstig zorgen over al die huurders die niet huren van een verhuurder die is aangesloten bij een van de branches die bij de minister aan tafel zitten. Misschien kan zij ook daar nog wat meer over zeggen? Hoe zouden die huurders toch wat meer rechten kunnen krijgen op het moment dat zij het gevoel hebben dat ze niet op de juiste wijze behandeld worden door hun verhuurder?

Minister **Ollongren**:

De eerste vraag ging over dat jaar. Dat jaar begint met de constatering dat deze brancheorganisaties nu tegen mij, tegen u en tegen elkaar hebben gezegd dat ze dit een goed idee vinden, dat ze daaraan mee willen werken en dat ze dat gaan uitwerken. Dat is een positief signaal en ik vind dat we hun die gelegenheid moeten geven. Zoals ik net al zei, zit ik veel met hen en anderen aan tafel om te praten over de Woonagenda. Zij zijn ook partij in de Woonagenda. Dat geeft mij de gelegenheid om u natuurlijk ook tussentijds te informeren over hoe dit loopt, zodat we niet pas over een jaar weer aan tafel zitten en dan misschien moeten constateren dat het niet goed genoeg zou zijn. Dat was mijn suggestie. Juist omdat ik vertrouwen heb in de positieve insteek die zij hebben gekozen, zou ik die wetgeving niet nu al boven hun hoofd willen hangen. Ik denk ook oprecht dat dat niet nodig is. Mocht het wel nodig zijn, dan kunnen we dat natuurlijk altijd doen.

We moeten er natuurlijk ook geen doekjes om winden dat er natuurlijk echt misstanden zijn in de huurmarkt. Er zijn verhalen over huisjesmelkers en er zijn ook echt veel te hoge prijzen in de vrije verhuur. Dat is gewoon aan de hand in Amsterdam, in Utrecht en in een aantal andere steden die op dit moment erg in trek zijn. In alle eerlijkheid: de Huurcommissie is belangrijk in Nederland en speelt een belangrijke rol, maar dit soort misstanden moeten natuurlijk überhaupt aangepakt worden. Dat moet niet alleen via de Huurcommissie gebeuren. Er is, ook in de gemeenten, dus

veel aandacht voor hoe huisjesmelkers kunnen worden tegengegaan.

De **voorzitter**:

Mevrouw Vlietstra, tot slot op dit punt.

Mevrouw **Vlietstra** (PvdA):

Ja, nog één opmerking. Juist in die situatie zou het kunnen helpen als er wetgeving is.

Minister **Ollongren**:

Maar ik denk dat de wetgeving waar mevrouw Vlietstra op doelt, namelijk voor iedereen toegang tot de Huurcommissie, mooi is maar volgens mij niet het enige antwoord is dat we nodig hebben om huisjesmelkers tegen te gaan. Ik denk dat daar echt meer voor nodig is en ik denk dat het ook heel goed is dat de rechter daar af en toe aan te pas komt, maar dat is mevrouw Vlietstra misschien wel met mij eens.

Er zijn nog een aantal andere vragen op dit punt.

De **voorzitter**:

Meneer Schouwenaar heeft ook nog een vraag.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Excuses, ik wil nog even terugkomen op het vorige. Ik hoorde mevrouw Vlietstra zeggen: "geliberaliseerd, wat een woord".

Mevrouw **Vlietstra** (PvdA):

Ik struikelde over dat woord.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

O, ik wilde al zeggen dat ik aanneem dat zij dat vriendelijk bedoelde.

Kunt u aangeven wat de meerwaarde van de Huurcommissie is ten opzichte van de kantongerechten? Ik vind dat de kantongerechten hier echt ten onrechte een beetje buiten beeld verdwijnen. Er is een uitstekende voorziening met uitstekende rechtsmiddelen. Gaan we daar niet iets te gemakkelijk aan voorbij?

Minister **Ollongren**:

Misschien gaf ik heel kort antwoord op de zojuist door de heer Schouwenaar gestelde vraag. Er zijn eigenlijk drie mogelijkheden, drie instanties: klachtencommissies, Huurcommissie en kantonrechter. Ik denk ook dat dat goed is. Ik denk ook dat het goed is dat een huurder met een klacht zich in eerste instantie gewoon via de normale klachtenroute meldt bij de verhuurder en dat daarna de mogelijkheid bestaat om naar de Huurcommissie te gaan. Mogelijkerwijs kan het, afhankelijk van het type klacht, via de Huurcommissie worden opgelost. Als dat niet zo is, staat het partijen vrij om naar de rechter te gaan. Als partijen er zelf voor kiezen om die stap over te slaan en meteen naar de kantonrechter te gaan, dan kan dat. Die vrijheid hebben mensen.

Ik ben het met de heer Schouwenaar eens dat dat goed is en dat dat ook heel goed kan functioneren.

Voorzitter. Ik ga door met de beantwoording. De heer Van Hattem vroeg mij om een verklaring waarom er in zijn beleving relatief weinig kennis bij huurders is over de Huurcommissie; ik meen dat hij het daarbij over de vrije sector had. Dat proberen we nu eigenlijk met man en macht te verhelpen. Het is belangrijk dat huurders en verhuurders geïnformeerd worden en zich ook bewust zijn van de mogelijkheden die er in de vrije sector ook voor hen zijn om wél gebruik te maken van de dienstverlening van de Huurcommissie. We hebben daar net een heel debat over gehad. De heer Lintmeijer vroeg eigenlijk wie controleert of de uitspraak over een klacht daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Dat moeten huurder en verhuurder toch wel zelf doen; zo zit het systeem in elkaar. Als één van beiden zich niet aan de uitspraak houdt, dan kan de ander een vordering instellen bij de kantonrechter.

De heer Köhler van de SP vroeg of de periode van zes maanden niet verlengd zou moeten worden. Die periode van zes maanden is bewust gekozen om de huurder genoeg tijd te geven om daadwerkelijk huurder te worden van de woning. Je kunt je voorstellen dat mensen de woning nog willen opknappen. Mensen moeten zich ook gewoon even settelen. Dan kun je je dus in alle redelijkheid een oordeel vormen over de huurprijs. Die zes maanden zijn naar mijn oordeel dus voldoende. Als je die periode zou verlengen, dan ontstaat er wel wat onzekerheid, ook bij verhuurders, over de vraag of de overeengekomen huurprijs blijft gelden. Dat heeft te maken met de contactvrijheid waar ik zojuist over sprak. Naar mijn mening is een periode van zes maanden redelijk. Een verlenging daarvan zou uiteindelijk kunnen leiden tot een wat onredelijk lange termijn.

De heer Lintmeijer sprak ook over het drempelbedrag van €3 per maand. Dat drempelbedrag is niet opgenomen met als doel om te voorkomen dat er te veel geschillen komen. De essentie is dat, als een zaak bij de Huurcommissie komt, het wel ergens over moet gaan in verhouding tot de kosten die gemaakt zullen worden als een klacht in behandeling wordt genomen. Vandaar dat dat drempelbedrag wordt gehanteerd.

Over de instrumenten voor lokaal maatwerk heb ik eigenlijk zojuist al gesproken naar aanleiding van een interruptie. Ik weet niet of iemand anders daar nog op terug wil komen. Dat ging over maatwerk bij medehuur, maar tegen de heren van de SP en GroenLinks zeg ik dat hun vragen volgens mij zojuist heb beantwoord naar aanleiding van een vraag van mevrouw Bitter.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Ik zit heel positief in dit debat. Ik ben dus bepaald niet "Bitter".

**Minister Ollongren:**

Bikker. O, zei ik "Bitter"? Pardon! Nee, het is mevrouw Bikker. Volgens mij zei ik het eerder wel goed.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Voor de Handelingen weet iedereen het nu voortaan helemaal.

**Minister Ollongren:**

Absoluut, en ik vergis me niet meer.

De heer Köhler vroeg aandacht voor de positie van de huurder, omdat het soms een lastige route voor de huurder kan zijn als hij ook nog helemaal naar de rechter zou moeten gaan. De kern van zijn vraag was volgens mij of de Huurcommissie eigenlijk wel voldoende bevoegdheden heeft. De Huurcommissie heeft op grond van de wet bijvoorbeeld niet de bevoegdheid om onderhoud af te dwingen en dat soort zaken — daar gaat het de heer Köhler om — maar heeft wel de bevoegdheid om de huurprijs te verlagen. De rechter kan wel onderhoudsactiviteiten afdwingen. Voor de huurder is het dus belangrijk dat, afhankelijk van het type klacht, beide instanties voor hem of haar goed toegankelijk zijn. Ik denk dat dat de basis is van alles. Ik heb zojuist gezegd dat in mijn ogen ook de rechter goed toegankelijk is voor huurders.

**De heer Köhler (SP):**

Ja, maar dat geldt voor het geheel. In alle gevallen kan je, als je vindt dat je wederpartij haar verplichtingen niet goed naleeft, met welke klacht dan ook naar de rechter. Maar ik vroeg waarom in het specifieke geval van onderhoudsklachten de makkelijkere weg via de Huurcommissie niet toegankelijk is, omdat de Huurcommissie daar geen uitspraak over kan doen, anders dan huurverlaging, maar daar worden je onderhoudsklachten niet mee verholpen. Dus waarom wordt dit onderwerp in tegenstelling tot andere onderwerpen onttrokken aan de makkelijkere weg langs de geschillencommissie? Waarom mag in dit geval alleen de kantonrechter daar iets over uitspreken?

**Minister Ollongren:**

Ja, waarom? Dat is natuurlijk een vraag. Ik begrijp heel goed dat de heer Köhler zegt dat je dit ook anders zou kunnen doen en dat je de bevoegdheden van de Huurcommissie nog verder zou kunnen uitbreiden, zodat ze op dit punt die onderhoudsactiviteiten wél zou kunnen afdwingen. Dat is niet het systeem waarvoor is gekozen, maar door de Huurcommissie de bevoegdheid te geven om een uitspraak te doen over de huurprijs en om daarmee ook een verlaging van de huurprijs te kunnen realiseren, kan volgens mij hetzelfde effect indirect worden bereikt. Als dat toch niet gebeurt, staat de gang naar de rechter open. Als die maar laagdrempelig genoeg is, denk ik dat dit materieel voor de huurder ook een heel goede en begaanbare route is.

**De heer Köhler (SP):**

Voorzitter, als ik het nog een keer mag proberen, met uw toestemming ... De minister antwoordt: "daar is nu niet voor gekozen", maar mijn vraag was waarom de minister, of althans de regering, daar niet voor heeft gekozen. Veel klachten gaan hierover. Het ligt toch voor de hand dat de Huurcommissie als makkelijkere weg, want daarom is die ingesteld, juist over die veelvoorkomende klachten een uitspraak kan doen? Dan geldt nog altijd dat de Huurcommissie dat zelf niet kan afdwingen. Als de huisbaas het niet

uitvoert, moet de huurder alsnog naar de rechter. Waarom wordt die makkelijkere weg voor deze veel voorkomende klachten uitgesloten? Daar moet een inhoudelijke overweging aan ten grondslag liggen. U stelt voor om dat te blijven uitsluiten. Mijn vraag is: waarom, wat zijn uw argumenten om dit voor de hand liggende voorstel uit te sluiten?

**Minister Ollongren:**

De heer Köhler vindt dat een heel voor de hand liggende keuze. Mijn redenering zou zijn dat het voor de hand ligt dat de Huurcommissie zich toespitst op de redelijkheid van de huurprijs. Daarbij zijn onderhoud, het al dan niet uitvoeren van onderhoudsactiviteiten en überhaupt de staat van een woning, natuurlijk relevant. Ook bij het puntenstelsel is dat een relevante afweging. Uiteindelijk maakt het het voor de huurders ook overzichtelijk dat de Huurcommissie gaat over de vraag of de huurprijs passend is of niet in relatie tot al die factoren die te maken hebben met de huurder. Dat de uitspraak gedaan kan worden dat de huur omlaag moet, is natuurlijk een heel relevante uitspraak. Voor allerlei andere zaken die daarbij horen, kan de Huurcommissie dat niet rechtstreeks afdwingen. Als daar echt een probleem is, dan is de gang naar de rechter mogelijk. Ik denk dat dit ook recht doet aan het feit dat de Huurcommissie geen rechter is. De Huurcommissie is geen rechterlijke macht. Door dat in stand te houden kan daarover ook geen onduidelijkheid bestaan.

**De voorzitter:**

Tot slot op dit punt en kort graag, meneer Köhler.

**De heer Köhler (SP):**

Nou gaat de Huurcommissie in uw wetsvoorstel niet alleen over de huurprijzen, maar ook over producten, services en zelfs over gedragingen van personeel van de verhuurder, maar de belangrijkste service die deze moet bieden, namelijk de huizen goed onderhouden, daar gaat zij juist weer niet over. U heeft mij nog niet overtuigd waarom dat in redelijkheid zo zou moeten zijn.

**De voorzitter:**

Misschien in tweede termijn, meneer Köhler, wie weet.

**De heer Köhler (SP):**

Voorzitter, u suggereert nu om die vraag nog eens te stellen in tweede termijn.

**De voorzitter:**

Nee, nee, misschien komt de minister er nog een keer op terug in de tweede termijn.

**De heer Köhler (SP):**

Dat lijkt me een betere suggestie, ja.

**Minister Ollongren:**

Ik vrees dat ik dan wel in herhaling val, maar soms helpt dat, want ik zou de heer Köhler wel graag willen overtuigen. Ik meen dat ook voor de heer Köhler in het voorliggende

wetsvoorstel wel goede stappen worden gezet, zij het dat hij wat verder zou willen gaan op sommige onderdelen. Ik denk dat er voor huurders ook hele verbeteringen in het voorstel zitten. Als ik hem zou kunnen overtuigen, zou mij dat wel wat waard zijn.

De heer Van Hattem had ook nog een aantal vragen over de rol van de Huurcommissie. Hij vroeg of de huurder bij de Huurcommissie terecht kan, als huren hoog worden als gevolg van maatregelen voor duurzaamheid of verduurzaming. De huurders hebben natuurlijk een belangrijke rol en dus ook macht op het moment dat er renovatievoorstellen voorliggen, want de verhuurder heeft in principe altijd toestemming nodig van de huurders. Bij complexgewijze woningverbeteringen, en daar gaat het vaak over, als het verduurzaming betreft, is instemming van minimaal 70% van de huurders van het woningcomplex nodig. Als minder dan 70% van de huurders instemmen, dan moet de verhuurder naar de rechter om te vragen of het voorstel redelijk is. Als huurder en verhuurder het wel eens zijn over de renovatie, maar bijvoorbeeld niet over de daaraan gekoppelde huurverhoging, dan kunnen partijen binnen drie maanden na gereedkoming van de renovatie een uitspraak vragen aan de Huurcommissie over die huurverhoging. De Huurcommissie toetst de huurverhoging wegens woningverbetering aan de investeringen die gedaan zijn om de woning te verbeteren. De huurverhoging wordt altijd begrensd door het woningwaarderingstelsel, dus ik denk dat daar wel voldoende handvatten zijn.

Een andere vraag van de heer Van Hattem is of huurders zich kunnen beroepen op wat hij noemde: bedorven woongenot door overlast. De heer Van Hattem had het specifiek over statushouders. De Huurcommissie mag geen huurverlaging uitspreken bij storing van het woongenot, om wat voor reden dan ook. De rechter zal in eerste aanleg dan wel bevoegd zijn.

Hij vroeg ook waar huurders terecht kunnen met klachten over huurprijzen. Hij constateerde dat sommige groepen op de woningmarkt lagere prijzen hoeven te betalen dan andere. In het algemeen zijn er ook heel veel verschillende huurprijzen. Dat kan allerlei oorzaken hebben. Als huurders daar klachten over hebben — maar ik ken het specifieke voorbeeld dat hij noemde niet — kunnen zij natuurlijk gewoon naar hun verhuurder gaan, of naar de Ombudsman.

De heer Lintmeijer vroeg de minister om de bemiddeling te monitoren. De Huurcommissie vermeldt ieder jaar in het jaarverslag hoe het loopt met de vorderingen van de Huurcommissie bij het bemiddelen, dus ik kan het monitoren en de Kamer kan dat ook zelf bijhouden in de verslagen van de Huurcommissie.

De heer Lintmeijer vroeg ook of het aparte bemiddelaars zijn. Bij de Huurcommissie wordt bemiddeling gedaan door bemiddelaars. Die bemiddelaars zijn niet betrokken bij de uitspraak die volgt als de bemiddeling mislukt, en dat is belangrijk. Er is ook voorzien in evaluatie en de Huurcommissie doet aan klanttevredenheidsonderzoek.

Mevrouw Bikker had ook nog een aantal wat specifiekere vragen over de bekendheid van de Huurcommissie. Ik heb daar al het een en ander over gezegd. Misschien kan ik daaraan toevoegen dat in het najaar van vorig jaar door mijn departement een voorlichtingscampagne is gedaan,



gericht op studenten, om ook hen te wijzen op de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan. Een toets op de aanvangsprijs is een van de onderdelen die daarbij onder de aandacht zijn gebracht. Die campagne zal dit jaar herhaald worden. Dan gaan we ook kijken hoe we andere doelgroepen van huurders zouden willen bereiken. Het is voor studenten gedaan en we willen het wat verbreden. In een aantal gemeenten zijn er zogenaamde huurteams die voorlichting geven en huurders helpen bij hun gang naar de Huurcommissie.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Goed dat de minister die communicatieinzet gaat plegen. Dank voor de toezegging dat dit verder gestalte gaat krijgen. Ik zou de minister willen vragen om op te trekken met de gemeenten waar de nood het hoogst is, om te zien welke doelgroepen het nodig hebben om hiervan meer kennis te krijgen, zodat we de mensen bereiken waar de pijn zit en zij ook de weg naar de Huurcommissie vinden.

**Minister Ollongren:**

Dat lijkt mij een heel terecht punt. Het is voor een deel op te lossen door wat ik net vertelde, door de campagne die gericht was op studenten uit te breiden naar andere doelgroepen. Omdat er lokaal grote verschillen zijn, denk ik dat het heel belangrijk is dat gemeenten ook heel goed kijken welke doelgroepen relevant zijn. Dat zal ook gebeuren door die huurteams. In de gesprekken die ik heb met de regio, zal ik daar ook aandacht voor hebben.

Mevrouw Bikker vroeg ook naar de exorbitante huurstijgingen bij middenhuur. Ik heb al iets gezegd over wat gemeenten zelf kunnen doen. Bij de Nationale woonagenda heeft dit ook de aandacht van alle partijen, ook van de gemeenten. We hebben afgesproken dat er onafhankelijk onderzoek komt om inzicht te krijgen in de huurstijgingen in het geliberaliseerde segment. We kijken naar de bestaande bouw, maar ook naar nieuwbouw. We zullen alle cijfers die door diverse instanties worden gepubliceerd, daarbij benutten. We hebben net al even gesproken over de centrale samenwerkingstafel onder leiding van Rob van Gijzel, maar er zijn ook lokale samenwerkingstafels die hier veel aandacht voor zullen hebben.

In de Woonagenda is de VNG natuurlijk een belangrijke partij als vertegenwoordiger van de gemeenten. De gemeenten hebben natuurlijk in het kader van de Woningwet heel belangrijke taken. Toen we de Woonagenda met elkaar bespraken als startpunt voor alles wat er moet gebeuren, was de VNG gewoon aanwezig. Alleen, vanwege het feit dat er nu collegevorming is in veel gemeenten, dan wel dat colleges net zijn gestart of nog moeten aantreden, heeft de VNG gezegd dat het een voor hen ongelukkig moment was om hun handtekening onder die Woonagenda te zetten, maar inhoudelijk zijn ze natuurlijk volledig aan boord. Er zijn heel veel aandachtspunten. Het is een tafel met partijen die allemaal iets moeten doen en die allerlei aandachtspunten hebben vanuit hun specifieke invalshoek. Dat geldt ook voor de VNG. Ik vind dat heel erg legitiem. Iedereen realiseert zich nu wel dat we echt nu samen de schouders er onder zullen moeten zetten. Niemand kan dit probleem in zijn eentje oplossen. Zeker de gemeenten zijn ontzettend gemotiveerd om het op te lossen. De handteke-

ning staat er weliswaar nog niet onder maar de betrokkenheid is er niet minder om.

Het wetsvoorstel middenhuur is in voorbereiding en zal de Eerste Kamer bereiken via de gebruikelijke route. Dat wetsvoorstel bevat in ieder geval de uitwerking van het voorstel in het regeerakkoord voor de vereenvoudiging van de markttoets, zodat corporaties waar de markt dat niet gaat doen, gemakkelijker ook in middenhuur kunnen gaan investeren. Het zal ook gaan over een verduidelijking van de Huisvestingswet, zodat gemeenten middenhuurwoningen kunnen bestempelen als schaars. Dan kunnen die woningen ook bij die middenhuurdoelgroep worden gehouden en daaraan worden toegewezen. Dus dat wetsvoorstel komt eraan.

Dan zijn er een beperkt aantal vragen gesteld over de financiering van de Huurcommissie, die ook onderdeel is van dit voorstel. De heer Schouwenaar zei dat zo'n gedifferentieerd tarief wat overkomt als het straffen van betrokkenen. Ik geloof dat hij ook zei dat er misschien wat meer woorden aan hadden kunnen worden gewijd in de schriftelijke antwoorden. Vandaar dat ik de vraag graag hier beantwoord. Op dit moment hanteert de Huurcommissie legesbedragen die niet kostendekkend zijn en het doel van het gedifferentieerde tarief is om de verhuurders die meerdere malen in het ongelijk zijn gesteld, een hoger aandeel in de kosten van hun geschil te laten betalen. Doordat in de verhuurdersbijdrage hiermee geen rekening kan worden gehouden, is voorgesteld een gedifferentieerd legestartief voor die zogenaamde veelgebruikers te introduceren. Dus het is niet een punitieve sanctie, want dat zou niet kunnen, maar het is wel een manier om degene die eigenlijk veel kosten veroorzaakt, er een groter deel van te laten betalen. Ik hoop dat die uitleg bij de heer Schouwenaar tot wat meer begrip van het voorstel leidt. Ik denk dat het principe van de vervuiler betaalt ook in dit geval een goede insteek is.

**De heer Schouwenaar (VVD):**

Het spijt mij het te moeten zeggen, maar ik heb toch de indruk dat u herhaalt hoe het nu geregeld is en hoe het voorgesteld wordt. Waar het mij om gaat, is wat er nu werkelijk gebeurt. Dat is dat verhuurders zich anders moeten gedragen, hetgeen u wilt bereiken door ze geld te laten betalen. Overigens geldt andersom ook dat als je een voordeel niet ontvangt, dit eveneens een geldelijke sanctie is. Dat is de strafrechtelijke definitie van strafrecht, opzettelijke leedtoevoeging met het oog op gedragsverandering. Daarom denk ik dat dit hier niet op z'n plaats is. Dit is een manier van inkomsten vergaren buiten het strafrecht om. Dat is waar mijn bezwaar zich tegen richt. Dat is ook waarom ik u gevraagd heb om dat uit te leggen en om u zich te bezinnen op die maatregel. Ik denk namelijk dat hier sprake is van een onjuist gebruik van het strafrecht.

**De voorzitter:**

Meneer Schouwenaar, de volgende keer heel graag via de voorzitter.

**De heer Schouwenaar (VVD):**

Excuses, voorzitter.

**Minister Ollongren:**

In de richting van de heer Schouwenaar wil ik toch een poging doen om dit mogelijke misverstand op te helderen. De gedifferentieerde legesregeling is geen vorm van punitieve sanctie. De vraag of sprake is van een punitieve sanctie speelt in het kader van de handhaving door de overheid van normen die worden overtreden. Daarbij wordt wel het onderscheid gehanteerd tussen punitieve sancties, die gericht zijn op het toebrengen van leed aan de overtreder en reparatoire sancties, die gericht zijn op het ongedaan maken van de overtreding. Dat laatste is dus hier het geval. Dus van handhaving door de overheid van geschonden normen is geen sprake. De beoordeling van bijvoorbeeld de huurprijs door de Huurcommissie vindt namelijk plaats via de privaatrechtelijke context, waarbij partijen hun onderlinge geschil voorleggen aan de Huurcommissie. De overheid is anders dan bij het strafrecht of bij het bestuursrecht daar geen partij bij.

**De heer Schouwenaar (VVD):**

Voorzitter, via u. Ik ga het in een andere taal proberen. Ik weet dat dat aan de overzijde niet gewaardeerd wordt maar ik doe het toch: caput non est lex.

**Minister Ollongren:**

Ik zie dat de voorzitter het goed vindt, dus.

**De voorzitter:**

Caput non est lex, prachtig!

**Minister Ollongren:**

Een ander onderdeel van de vraag van de heer Schouwenaar ging over de hoogte van de verhuurdersbijdrage. In mijn ogen is dit een logische en ook wel acceptabele verdeling. Het bedrag dat verhuurders gaan betalen is relatief klein. Bij een verhuurder van 100 woningen is het gemiddeld €0,45 per woning per maand. Het feitelijk tarief moet nog bepaald worden maar het is in die orde van grootte. Bij de vormgeving van de bijdrage is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de bestaande gegevens voortvloeiend uit de aangifte van de verhuurderheffing. Dat is ook een praktische manier om ermee om te gaan, want dat beperkt de uitvoeringskosten. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een bepaling waarbij hogere leges kunnen worden opgelegd aan verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld, zoals net besproken is. Kleine verhuurders met minder dan 50 woningen betalen ook geen verhuurderheffing. Dus om die reden, het beperken van administratieve lasten, betalen die ook niet leges, wat enorm scheelt in de uitvoeringskosten voor de Huurcommissie en voor de Belastingdienst. Dus dat is de reden om dit zo te doen.

Ik kom nu bij de vraag van mevrouw De Vries.

**Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):**

Misschien gaat die over hetzelfde en dan zijn we misschien heel gauw klaar. U zegt dat de reden waarom dit zo wordt gedaan, is dat het makkelijker en veiliger is en dat je weet dat je inkomsten hebt. Mijn vraag was echter of het ook eerlijk is om het op die manier te doen.

**Minister Ollongren:**

Inderdaad, dat is precies het punt waar ik nu op kom. Ik begrijp wel dat mevrouw De Vries zegt dat het in sommige gevallen niet redelijk kan aanvoelen. We stellen ons voor een verhuurder met een beperkt aantal woningen, te weten 45, dus dicht bij de grens maar er net onder. Een verhuurder waarvan we allemaal zeggen dat die zich helemaal niet zo netjes aan de regels houdt en die je misschien zou kunnen bestempelen als een huisjesmelker, wat inderdaad een vervelend woord is. Daar staat tegenover dat er natuurlijk ook verhuurders zijn met minder dan 50 woningen die zich keurig aan alle regels houden. Dus het voelt ook niet helemaal redelijk als je dan zegt: we straffen ze allemaal. Nogmaals, de reden ervoor, hoewel ik het gevoel van mevrouw De Vries begrijp, is uitvoeringstechnisch aansluiten bij de verhuurderheffing bij meer dan 50 woningen. Als er sprake is van huisjesmelkers is het nog belangrijker dat die huurders de gang naar de Huurcommissie ook maken.

**Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):**

Heel kort. Wij houden alles bij. De Huurcommissie houdt bij hoeveel zaken zij heeft en waar ze vandaan komen. Mocht nou blijken dat die verhouding echt de spuitgaten uitloopt, is de minister dan bereid om, net zoals ze gezegd heeft bij de evaluatie van de Woningwet, hiernaar te kijken en te bekijken of het nog steeds redelijk en billijk is?

**Minister Ollongren:**

Ik vind het verstandig om dit soort vraagstukken bij de evaluatie te betrekken. Daar ben ik dus toe bereid.

Tot slot wat de financiering betreft, heeft mevrouw De Vries gevraagd hoe ik wil voorkomen dat de verhuurderbijdrage te snel stijgt. In de begroting van de Huurcommissie zal ieder jaar rekening worden gehouden met de verhuurderbijdrage en een rijksbijdrage. Dit is onderdeel van de BZK-begroting die vanzelfsprekend door de Tweede en Eerste Kamer wordt vastgesteld. Dat betekent dat de beslissing over de verdeling tussen de rijksbijdrage en de verhuurderbijdrage hiermee ook via die begroting en de goedkeuring daarvan wordt vastgesteld.

Voorzitter. Dan de governance van de Huurcommissie. De heer Schouwenaar had een vraag over de benoemingswijze. Die is als volgt. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte – artikel 3d, derde lid, en artikel 3g, eerste lid – regelt al dat de leden afkomstig van huurders- en verhuurdersorganisaties gelijkelijk vertegenwoordigd moeten zijn in de zittingscommissie en in de raad van advies, zodat er geen meerderheidsbelang kan ontstaan. Het wetsvoorstel wijzigt dat niet. Maar in het wetsvoorstel vervalt de bevoegdheid van de koepelorganisaties om zittingsleden en leden van de raad van advies voor te dragen voor benoeming. In plaats daarvan zal de Huurcommissie vacatures openstellen en kandidaten op basis van profielschetsen werven en voordragen voor benoeming. Op deze manier wordt de Huurcommissie in staat gesteld om beter te werven en op basis van kwaliteit en geschiktheid te selecteren. De Huurcommissie zal voorafgaand aan de voordracht van een zittingslid bij de koepelorganisaties toetsen of er onoverkomelijke bezwaren zouden zijn tegen de benoeming.

De vraag van de heer Lintmeijer ging over de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in relatie tot het meebetalen

van de verhuurders. Dat is een vraag die een beetje tussen de financiering en de governance in hangt. Maar goed. Ik begrijp de vraag heel goed, maar ik denk dat de onafhankelijkheid van de Huurcommissie daarmee niet in het geding is, omdat er ook checks-and-balances in zitten. De Huurcommissie als zodanig is een zelfstandig bestuursorgaan. Zij opereert onafhankelijk van de overheid en van andere stakeholders. En er is een raad van advies waar de stakeholders onderdeel van uitmaken, maar die raad van advies adviseert en heeft geen beslissingsbevoegdheid. Ik denk dat het op die manier in voldoende mate is geborgd.

Voorzitter. Dan heb ik nog een aantal vragen en antwoorden onder het kopje "overig". Allereerst een vraag van de heer Van Hattem van de PVV over de aanpak van huishouders in relatie tot ambtshalve toegang tot de Huurcommissie. In de gesprekken met gemeenten en met diverse partijen over de brede aanpak van huishouders wordt nu veel op een rij gezet. Er zijn verschillende instrumenten voor de aanpak van al die ongewenste gedragingen die er in de huursector zijn. Daar is de ambtshalve toegang tot de Huurcommissie onderdeel van. Het is onderdeel van de gesprekken die worden gevoerd. Ik heb al eerder in de Tweede Kamer gezegd dat ik de uitkomsten van die gesprekken met de Kamer zal delen. Dat zal voor de zomer gebeuren. Ik ben uiteraard graag bereid om dat ook met de Eerste Kamer te delen.

De heer Van Hattem vroeg ook of er prestatieafspraken zijn met betrekking tot huurprijzen voor statushouders. Om te beginnen heb ik geen overzicht van alle prestatieafspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties die er in Nederland zijn. Voor zover ik weet, worden er in de prestatieafspraken geen aparte afspraken gemaakt over huurverlaging voor statushouders, maar gaat het altijd om meer algemene afspraken over huurverlaging voor kwetsbare groepen of huishoudens. Ik heb in de memorie van antwoord ook aangegeven dat de Huurcommissie geen uitspraken kan doen over een verschil in huurprijs tussen burens. De Huurcommissie kan alleen per woning toetsen of de huurprijs of de huurverhoging aan de wettelijke grenzen voldoet. Er kunnen en zijn ook vaak goede redenen voor verschillen tussen huurprijzen en bewoners.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Mijn vraag ging niet zozeer over verschillen tussen burens, maar over verschillen in beleid van woningcorporaties. Als het beleid aanleiding geeft tot verschillen in huur, kan de commissie er dan wel naar kijken en eventueel maatregelen nemen of huurverlagingen toepassen? Zou de Huurcommissie daar iets mee kunnen doen in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurders? Dat was eigenlijk meer de strekking van mijn vraag. Die ging niet zozeer om het verschil tussen burens.

**Minister Ollongren:**

Mijn indruk was dat het de heer Van Hattem ook ging om verschillende huurprijzen tussen mensen die in hetzelfde blok wonen. Die situatie kan zich inderdaad voordoen. Ik wees er al op dat in de prestatieafspraken soms afspraken worden gemaakt over bepaalde kwetsbare groepen. Er kunnen ook andere redenen voor zijn, maar de Huurcommissie beperkt zich tot het toetsen per woning of de huurprijs of de huurverhoging aan de wettelijke grenzen voldoet.

Als de heer Van Hattem nog meer informatie wil over de precieze prestatieafspraken, dan kan dat. Maar dat doet niets af aan de bevoegdheid van de Huurcommissie.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Het gaat vooral om de vraag of er bepaald beleid wordt gemaakt door een corporatie dat effect heeft op de huurprijzen. In hoeverre werkt dat dan door? Er is nu een taakuitbreidingsmogelijkheid voor de Huurcommissie. Daarbij gaat het om geleverde producten en diensten. Kunnen dergelijke beleidswijzigingen daar ook onderdeel van zijn? Dat was eigenlijk een van mijn vragen die daarin naar voren kwamen. Ik vind het altijd onduidelijk in hoeverre daar een grens wordt getrokken of dat wel of niet onder producten of diensten kan vallen.

**Minister Ollongren:**

Ik hecht er toch aan om het volgende te zeggen. De woningbouwcorporaties kunnen prestatieafspraken maken met gemeenten. Dat doen de meeste gemeenten natuurlijk ook. Binnen die afspraken zullen woningbouwcorporaties uiteindelijk in hun toewijzings- en huurbeleid gaan differentiëren. Dat mag ook. Als de Huurcommissie in aanraking komt met zo'n specifieke situatie, zal zij dat natuurlijk ook meewegen. Dat lijkt mij dus gewoon een vanzelfsprekend onderdeel van de gang naar de Huurcommissie.

De heer Van Hattem vroeg ook nog of huurders net als verhuurders inzicht kunnen krijgen in de taxatietekenen die de gemeente heeft gebruikt voor de WOZ. Een huurder kan net als een verhuurder inzag krijgen in het zogenaamde taxatieverslag van zijn woning. Dat is in veel gevallen te raadplegen via MijnOverheid of via de gemeentewebsite. Huurders kunnen dat ook raadplegen. Je kunt gewoon inloggen met je DigiD. Een taxatieverslag geeft inzicht in de manier waarop de WOZ-waarde is getaxeerd.

Voorzitter. Tot slot nog een tweetal vragen van mevrouw Bikker. De eerste vraag was een vrij algemene vraag, namelijk of het wetsvoorstel bijdraagt aan de emancipatie van de huurders. Het wetsvoorstel draagt in mijn ogen bij aan het helder maken van taken en verantwoordelijkheden, ook tussen de huurder en de verhuurder. Je zou kunnen redeneren dat dat in zekere zin wel een emanciperende werking voor beide partijen heeft. Bovendien krijgen de huurder en de verhuurder tijdens de procedure die ze dan ingaan, meer mogelijkheden bij de Huurcommissie. Je zou kunnen stellen dat ook daarvan een emanciperend werking uitgaat. Ik noem bijvoorbeeld de optie om te kiezen voor bemiddeling in plaats van een uitspraak of te kiezen voor alleen een onderzoeksrapport. Ik denk dat dit inderdaad daar een bijdrage aan levert.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Die vraag over de emancipatie stond in een context, met name voor de huurders die kwetsbaar zijn. Die zag ik ook in de vrije sector. Voorheen werd er op de woningmarkt altijd in de sociale huur over kwetsbare huurders gesproken, maar nu zien we juist dat de middenklasse en de onderkant van de middenklasse het lastigst een woning vinden. Ik hoop zo dat de minister gedurende de tijd dat dit wetsvoorstel van kracht wordt, echt in beeld krijgt of die kwetsbare

groepen ook de weg naar de Huurcommissie weten te vinden. Daar zit mijn zorg. Daar zag deze vraag op. Verder deel ik alles wat de minister zei over wat er emanciperend werkt op dit punt, maar misschien kan de minister daar nog even op ingaan.

**Minister Ollongren:**

Een belangrijk onderdeel van het voorstel, dat dus ziet op die toets op de aanvangshuurprijzen de eerste zes maanden, voegt dus echt iets toe voor precies de groep die mevrouw Bikker schetst. Zij spreekt over een kwetsbare groep, maar ik weet niet of wij die term moeten gebruiken. Misschien denken wij vaker aan andere mensen als wij het hebben over een kwetsbare groep, maar de mensen die zijn aangewezen op middenhuur en door de marktomstandigheden met enorme prijsstijgingen te maken hebben, of met aanvangshuren waarvan je je kunt afvragen of die redelijk zijn, hebben nu de mogelijkheid om dit bij de Huurcommissie aan te kaarten. Dat lijkt mij misschien juist nu een belangrijke toevoeging aan het palet van instrumenten tot hun beschikking staat.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Dank voor dit antwoord. Allemaal waar. Het instrumentarium is er, maar bereikt dat de mensen? Daar ziet mijn vraag op. Hoe krijgt de minister dat in beeld? Dat is uiteindelijk waarom wij deze wet hier bespreken.

**Minister Ollongren:**

Ja. Dat ziet ook op de laatste vraag van mevrouw Bikker, namelijk hoe wij weten of we de huurders bereiken. Dat kan ik moeilijk vanuit deze positie beoordelen. Vandaar mijn oproep aan de gemeenten — daar zijn heel goede voorbeelden van; ik noemde de huurteams al — om daar goed op te letten en om daar veel aan te doen. Ik denk dan aan het geven van algemene voorlichting via de website van de gemeenten. Ze moeten de vinger aan de pols houden, zodat ze weten of het instrumentarium daadwerkelijk wordt gebruikt. Ik ben dat met mevrouw Bikker eens. Daar moeten wij op allerlei manieren alles aan doen, via de Huurcommissie zelf, via de gemeenten, via BZK-voorlichting en via doelgroepenbeleid.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Die inspanning gaat worden geleverd. De minister legt de bal terecht bij de gemeenten, maar hoe heeft de minister aan het eind, als dat allemaal is gebeurd, inzichtelijk of het werkt?

**Minister Ollongren:**

Het antwoord daarop is natuurlijk — dat heb ik ook al in de richting van mevrouw De Vries en anderen gezegd — dat we het geheel op een gegeven moment moeten evalueren en dan kijken of het goed genoeg werkt. Dan moeten wij ook deze vraag daarbij betrekken en daar aandacht aan geven.

Voorzitter. Daarmee ben ik aan het eind van mijn beantwoording.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn wij toegekomen aan de tweede termijn van de kant van de Kamer.

Ik constateer dat de heer Van Hattem afziet van het woord. Dan is het woord aan de heer Köhler.



**De heer Köhler (SP):**

Voorzitter. Ik wil op vijf punten nog heel kort ingaan. Alle vijf punten gaan over vragen die wij al hebben gesteld, maar waarop wij het antwoord van de minister teleurstellend vinden. Eigenlijk heeft zij op elk punt in heel duidelijke termen het antwoord herhaald dat zij ook al in het schriftelijk overleg heeft gegeven, en dat wij toen ook al niet bevredigend vonden.

Over het niet uitbreiden van het werkerrein van de Huurcommissie, althans in zijn volle omvang, naar de geliberaliseerde sector, hoor ik alleen maar ontwijkende antwoorden. Laat ik het nog één keer vanuit een andere kant aanvliegen. Als het waar is dat ook de verhuurders in de vrije sector zo genegen te zijn om af te spreken dat hun huurders wel eenzijdig naar de Huurcommissie kunnen gaan, wat hebben zij er dan op tegen als wij dat nu wettelijk regelen? Ik snap dat niet. Ik snap niet waarom de minister zo persisteert in de houding dat vooral de geliberaliseerde huursector niet onder deze geschillencommissie zou kunnen vallen.

Dan over de zesmaandstermijn. De minister heeft niet geantwoord op mijn vraag waarom, als het in strijd met de wet is dat men een veel hogere huur vraagt dan is toegestaan volgens het woningwaarderingssysteem, die onwettige toestand na zes maanden wordt gelegaliseerd. Waarom zou het niet langer mogelijk zijn om die te hoge huur terug te draaien, al of niet met terugwerkende kracht? De minister voegt als argument toe dat er op termijn ook zekerheid moet zijn voor de verhuurder. Eigenlijk zegt de minister: je moet die onwettig hoge huur wel snel aanvechten, want anders geeft dat onvoldoende zekerheid aan de verhuurder dat hij zijn veel te hoge huur niet blijvend kan vangen. Het kan toch niet waar zijn dat de minister dit echt meent?

Over de klachten over het onderhoud worden wij het gewoon niet eens. Het is jammer dat de geschillencommissie, die de minister bij wet ook nog wil verheffen tot wettelijke geschillencommissie, geen uitspraak mag doen over de meest voorkomende klachten. Uitspraken over de relatie tussen de huur en het onderhoud leiden — dat is een ervaringsfeit — onvoldoende tot herstel van achterstallig onderhoud. In sommige gevallen wel, maar in veel gevallen ook niet.

Dan de bijdrage aan de Huurcommissie. De minister zegt nu nog wat openlijker dan in de schriftelijke beantwoording dat de grens van 50 woningen voor de verhuurder — vanaf dat moment moet die een bijdrage leveren — gemakkelijk is, want dat geldt ook voor de verhuurderheffing. Bij de verhuurderheffing waren wij er ook op tegen dat de kleine verhuurders werden vrijgesteld. Nu is dat opgetrokken en nu gaat het de norm worden, maar ook nu worden de kleine verhuurders vrijgesteld. Dat is toch een beetje in strijd met het gegeven dat de heer Schouwenaar zojuist inbracht, namelijk dat op dit moment van de behandelde geschillen bij de Huurcommissie maar 36% afkomstig is van de corpo-

raties. 36% van de klachten komt dus uit die hoek. Die moeten dadelijk de Huurcommissie gaan betalen, nou ja, voor 95%, vanwege de regeling voor verhuurders die meer dan 50 woningen exploiteren, maar dat vinden wij niet rechtvaardig. Het moet de ene of de andere kant op. Of de andere verhuurders moeten ook gaan bijdragen, en dan moet de wet worden veranderd, of de minister geeft aan dat dit technisch zo'n grote opgave is dat dit niet loont, maar dan moeten wij terug naar de oude situatie dat het uit de algemene middelen komt. De huidige onrechtvaardigheid heeft de minister onvoldoende gemotiveerd naar de mening van mijn fractie om die te kunnen accepteren.

Ten slotte iets over de begrenzing van de middenhuren. Zoals de minister terecht aangaf, is dit een andere kwestie dan de vraag of ook de vrije sector onder de Huurcommissie moet gaan vallen. Dat is een andere vraag, namelijk de vraag of er voor de middenhuren, dat deel van de vrije sector, ook normen moeten komen om de maximale huren daar eventueel vast te leggen. Daarop zegt de minister nu nog duidelijker dat zij dat in het algemeen niet wil doen, maar als er een verzoek komt vanuit de gemeente na overleg of in overleg — dat heb ik niet goed verstaan — met betrokken partijen, zij kan overwegen om dat mogelijk te maken; ik neem aan wettelijk mogelijk te maken. Dat "in overleg met betrokken partijen" verontrust mij een beetje, kijkend naar de verhuurders met woningen in de vrije sector. Neem bijvoorbeeld Amsterdam. Als daar een woning van €800 vrijkomt, dan gaat die nu voor €1.200 of €1.400 de markt op.

**De voorzitter:**  
Denkt u aan uw tijd?

**De heer Köhler (SP):**  
Dit is mijn laatste opmerking. Het is logisch dat de verhuurders dat doen. Ze zouden een slechte exploitatie voeren als zij dat niet deden. Zij gaan niet met de gemeente afspreken dat ze dat niet meer doen. De verhuurders stemmen daar dus zeker niet mee in als de gemeente dat verzoekt. Hoe denkt de minister daarmee om te gaan? Gaat zij binnen een paar maanden regelen dat gemeenten die verzoeken kunnen indienen en komt daarover dan nog een aanvullende bepaling in het wetsvoorstel middenhuren dat wij nog dit jaar kunnen verwachten? Of is dit meer een algemeenheid die heel erg op de lange baan wordt geschoven? Daar zijn wij het dan niet mee eens, gezien de urgentie van het probleem.

**De voorzitter:**  
Dank.

Ik geef het woord aan mevrouw Vlietstra.

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**  
Voorzitter, dank u wel. De GroenLinkswoordvoerder moest voortijdig deze zaal verlaten en heeft mij gevraagd om mijn punt ook namens hem in te brengen. Ik heb de minister gevraagd welke mogelijkheden zij ziet om de toegang tot de Huurcommissie voor huurders in de geliberaliseerde sector mogelijk te maken, anders dan de beperkte mogelijkheden die zij nu al hebben. Mag ik het antwoord van de

minister zo uitleggen dat zij in feite maar twee mogelijkheden ziet, namelijk ofwel op basis van vrijwilligheid, in aansluiting op de afspraken die gemaakt zijn in de Samenwerkingstafel middenhuur, ofwel op basis van wetgeving?

De minister zegt blij te zijn met de uitkomsten van die Samenwerkingstafel middenhuur, waarin de brancheorganisaties hebben toegezegd er bij de bij hen aangesloten verhuurders op aan te dringen hun huurcontracten zodanig aan te passen dat daarin komt te staan dat hun huurders naar de Huurcommissie kunnen, op dezelfde wijze als ook huurders in de sociale sector dat kunnen. De minister zegt erbij dat zij die vrijwillige inzet ruimte wil geven. Zij neemt daar een jaar de tijd voor. Tussentijds houdt ze de vinger aan de pols, omdat ze immers regelmatig met partijen aan tafel zit. Na een jaar wil ze beoordelen in hoeverre het tot de gewenste resultaten heeft geleid, alweer op basis van een evaluatie. De minister heeft aan de heer Pijlman ook aangegeven dat zij in die evaluatie alle groepen huurders wil betrekken. Ik ga ervan uit dat het er niet alleen om gaat om te kijken of het gaat werken voor huurders die aangesloten zijn bij die brancheorganisaties waarmee de minister aan tafel zit, maar ook voor huurders die vallen in een wat andere categorie. Het woord "huissjesmelker" is hier vanmiddag verschillende keren langsgesproken.

Op basis van die evaluatie wil de minister dan beoordelen of wetgeving nodig is. Na dit jaar zijn er volgens mij maar twee mogelijkheden. Het is niet nodig want het gebeurt. of het is wel nodig, want het gebeurt in onvoldoende mate. Mag mijn fractie het antwoord van de minister beschouwen als een toezegging dat, als blijkt dat het nodig is — ik kom daar zo meteen nog even op terug — omdat de resultaten onvoldoende zijn, zij inderdaad met wetgeving gaat komen?

Mijn laatste vraag gaat over dat nodig zijn. Wanneer vindt de minister dat het nodig is? Wanneer is de minister tevreden? Wat is de ambitie? Moet 100% van de verhuurders dan in het contract hebben opgenomen dat zij de mogelijkheid bieden aan hun huurders om naar de Huurcommissie te gaan? Of is de minister tevreden met 80% of 50%? Wat als blijkt dat alle verhuurders aangesloten bij brancheorganisaties zich keurig hebben gehouden aan de afspraak die gemaakt is bij de Samenwerkingstafel, maar dat de verhuurders die zich daar niet aan houden nu net de groep betreft waar wij zorgen over hebben? Op dat punt zou ik toch nog wel graag wat meer verduidelijking willen, zodat wij niet over een jaar hier een evaluatie hebben en tot de conclusie komen dat vooraf niet helder is gedefinieerd welke doelen na een jaar gerealiseerd zouden moeten zijn.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**  
Dank u wel mevrouw Vlietstra. Ik geef het woord aan de heer Schouwenaar.

**De heer Schouwenaar (VVD):**  
Dank u wel, voorzitter. Hartelijk dank voor de antwoorden van de minister. Bij één punt gebruikte zij het gezegde "de vervuiler betaalt". Ik zou graag willen opmerken dat het een taak van de Eerste Kamer is om vervuiling tegen te gaan. Ik kan niet anders dan het toch als een stukje juridische vervuiling zien dat er straffen worden uitgedeeld buiten het

strafrecht om. Waarom? Omdat de waarborgen die het strafrecht de verdachte biedt, dan ook worden omzeild. Helaas, ik vind dat punt niet juist.

Het tweede punt is dat de minister nog eens met zoveel woorden gezegd heeft dat de terreinen van de klachtencommissie, de Huurcommissie en de kantonrechter afgebakend zijn en in elkaars verlengde liggen. Hartelijk dank daarvoor: dat scheidt een heleboel duidelijkheid.

Met mijn derde punt kom ik eigenlijk weer terug op wat er al gezegd is. Dat gaat over de benoeming van de zittingsleden. Ook op dat punt heeft de minister uiteengezet hoe het geregeld is. Dat weten we. Waar het mij om ging, is dat de minister in de gaten houdt dat er een gelijkelijke vertegenwoordiging is van de belangen van huurders en van de belangen van verhuurders. De bewoordingen geven dat ook aan. Dat kan niet anders dan ten koste gaan van de onpartijdigheid. Het zij zo, ik vind het een gemiste kans. Ik denk dat partijen meer gebaat zijn bij drie onpartijdige mensen tegenover zich dan enkel een onpartijdige voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Schouwenaar. Ik geef het woord aan mevrouw Bikker.



**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de minister voor haar heldere beantwoording. Opnieuw is duidelijk geworden wat de minister allemaal van plan is te doen. Het is goed dat de minister het overleg met de verhuurders verder oppakt, juist ook om gestalte te geven aan een effectieve vorm van huurbescherming. Het komt er dan ook wel op aan in dit jaar dat de partijen waarmaken wat zij nu beloven. Ik wil de minister echt vragen om stevig de vinger aan de pols te houden gedurende dat proces, zodat wij niet over een jaar naar de Raad van State moeten gaan met alle wetgeving die nog moet worden voorbereid, maar dat de minister dat echt al klaar heeft liggen op het moment dat zij aanvoelt: dit gaat niet goed. Ik vraag haar om hierin ook nauw op te trekken met de gemeentes waar de nood het hoogst is.

Ik kan mij wel aansluiten bij de opmerkingen die mevrouw Vlietstra namens de Partij van de Arbeid daarover maakte. Ik hoop dat de minister daar bevestigend op antwoordt. Mijn zorg zit in deze sector met name op het gebied van de cowboys. Laat ik daar maar een minder parlementair woord voor gebruiken, excuus daarvoor. Er is een hele sector van goedwillende verhuurders, maar er lopen ook een paar anderen tussen. Pakt de minister die nu genoeg aan? Ik hoop dat zij dat over een jaar ook goed scherp kan neerzetten.

Het tweede punt ziet op de huurders. De minister zegt: het is ergens toch ook wel afwachten of we de mensen voor wie we deze uitbreiding doen, nu wel echt bereiken. Zij noemde aan het einde van de beantwoording op mijn algemene vraag de vijfjaarstermijn als het moment waarop wij dat in beeld krijgen. Ik heb het even nagezocht, maar hier in Den Haag was in 2015 bij 93% van de 500 opnames van het huurteam de woninghuur te hoog. Dan hebben wij wel echt een heel serieus probleem te pakken. Als wij dan huurbescherming bieden, komt het er wel echt op aan dat

wij dat bieden aan de mensen die dat nodig hebben. Het rapport van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid laat ook heel duidelijk zien dat niet iedereen van wie wij verwachten dat hij zichzelf kan redden, zichzelf ook daadwerkelijk kan redden. Ik zou de minister toch willen vragen om hier tussentijds inzicht in te krijgen. Het is zonde dat wij dat dan over vijf jaar pas hebben te concluderen. Focus op de praktijk; daartoe zou ik de minister willen oproepen.

Dan heb ik voor de lange termijn nog één punt. Ik heb aangegeven dat de oververhitting van de woningmarkt in Nederland eigenlijk iedere keer gebeurt op het moment van hoogconjunctuur. De minister heeft toegezegd dat zij zich kan vinden in een noodknop in lokale situaties als gemeenten daarom vragen. Ik zou de minister ook willen vragen om bij de evaluatie over vijf jaar te bezien of onze wetgeving bestendig is voor de situaties van oververhitting op het moment dat de economie op volle toeren draait, of dat wij dan andere maatregelen nodig hebben. Dan heeft de minister nu so far so good een plan van aanpak, maar over vijf jaar zouden wij dan in alle redelijkheid kunnen kijken of dit inderdaad het maatwerk is dat nodig is. Ik hoor de minister daar graag over.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Bikker. Ik geef het woord aan de heer Pijlman.



**De heer Pijlman (D66):**

Dank, voorzitter. Dank aan de minister voor de heldere beantwoording. Ik wil in tweede instantie nog een paar punten benoemen. Het eerste betreft de informatievoorziening; daar is ook in eerste instantie over gesproken. De minister heeft toegezegd dat de Huurcommissie zelf daarin het initiatief zal nemen. Zij heeft ook gezegd dat het departement al het nodige heeft gedaan. Ik neem sowieso aan — ik weet het niet, ik vraag het de minister — dat ook de corporaties het hele klachtenrecht, inclusief Huurcommissie en de rechtsgang, voor hun huurders standaard opnemen nu alles verandert.

Dan het tweede punt: dank voor de toezegging dat de minister een poging doet om de toegang tot de Huurcommissie te versterken. Zij wil het veld een kans geven. U zegt: ik ben ontzettend blij met wat Van Gijzel aan zijn tafel heeft gezegd; ik geef ze nu eerst een jaar de tijd om de zaken te regelen. Ik ben het met u eens. Wet- en regelgeving duurt minstens zo lang. Waarom zou je dat doen als de sector dit zelf aanbiedt? Wel hebben wij hier allemaal behoefte aan een goede evaluatie. Is dit nu gelukt? Is die toezegging waargemaakt? Dan kunnen we daar over een jaar over spreken.

Het laatste punt is de VNG. Ik sluit af met waar ik in eerste instantie mee begon. De berichtgeving is wat minder eenduidig dan de minister zegt. Ik richt mij op overigens op media; u hebt erbij gezeten. U zegt over de VNG: de handtekening ...

**De voorzitter:**

Denkt u aan uw tijd?

De heer **Pijlman** (D66):

Ja. De handtekening staat er niet onder, maar de betrokkenheid is er niet minder om. De VNG laat wat andere geluiden horen. Ik wil graag dat wij worden geïnformeerd over hoe de gemeentelijke betrokkenheid, die essentieel is om de woningmarkt in beweging te krijgen, wordt gerealiseerd.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Pijlman. Ik was al bang dat u het niet in een minuut zou redden en dat klopte ook. Ik geef het woord aan mevrouw De Vries.

□

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst blij met de toezegging dat bij de evaluatie van de Woningwet uit 2015 ook wordt gekeken naar alle ad-hocmaatregelen die in de afgelopen jaren zijn genomen ten verbetering van de woningmarkt, om te kijken of dat allemaal nog past in deze tijd en voor de problemen die zich voordoen. Daar kunnen veel dingen onder vallen. Die zullen dan ongetwijfeld voorbijkomen, dus daar wachten wij op. Dat vinden wij een goede zaak, beter dan nu weer ad hoc dingen te regelen.

We hebben het nog even gehad over de bijdrage aan de Huurcommissie: wie betaalt wat? In de wet en met name in de memorie van toelichting staat dat de rijksbijdrage geen structurele financieringsbasis vormt, omdat in het verleden vaak is gebleken dat een herprioritering op de begroting nodig is om te zorgen dat je dat geld beschikbaar stelt. Nu is het ongeveer fiftyfifty: aan de ene kant de leges en de verhuurderheffing en aan de andere kant het Rijk. Ik kan mij met die eerste zin in mijn achterhoofd een beetje voorstellen dat er een gevaar zou kunnen bestaan dat die fiftyfifty geen zekerheid biedt voor de toekomst, ook als ik de minister hoor. Zij zegt: kijk in de toekomst de begroting even na, dan weet je wat het Rijk betaalt en dan weet je dus ook ongeveer wat de verhuurderheffing is. Tot 2021 blijft het ongeveer fiftyfifty volgens de memorie van toelichting. Ik hoor graag van de minister of wij dat ook in de toekomst kunnen blijven verwachten.

Dank u.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw De Vries. De minister heeft behoefte aan een schorsing. Ik schors de vergadering tot tien over vijf. Dat zijn zes minuten, dus u kunt allemaal nauwelijks weg.

De vergadering wordt van 17.05 uur tot 17.12 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Ik zal de vragen beantwoorden in de volgorde waarin ze in de tweede termijn zijn gesteld. Misschien moet ik dan constateren dat de heer Köhler en ik het vermoedelijk vandaag toch niet helemaal eens gaan worden, hoe graag ik dat ook zou willen, omdat hij zich zo teleurgesteld betoonde door mijn beantwoording. Ik wil ook in deze termijn graag inhoudelijk antwoord geven op zijn vragen, maar hij mag niet van mij verwachten dat ik een ander inzicht heb gekregen tussen de eerste en de tweede termijn.

Zijn eerste vraag zag op de geliberaliseerde contracten. Hij zegt daar wel een volledige toetsing op te willen hebben, terwijl ik zeg dat we daar nu niet op koersen, omdat daarmee feitelijk zou worden beoogd om de liberalisatieregeling als zodanig op te heffen. Wij hebben in Nederland een stelsel van gereguleerd en niet-gereguleerd. Dit voorstel ziet er niet op om daar iets aan te doen. Het veranderen van de liberalisatieregeling zou een hele stelselwijziging zijn. Ik kan mij voorstellen dat de SP daar wel een voorstander van is, maar daar hebben we niet voor gekozen. Wij kiezen voor gereguleerd en niet-gereguleerd en contractsvrijheid in het geliberaliseerde segment.

Dan de termijn van zes maanden waarbinnen de aanvangshuurprijs kan worden getoetst. De heer Köhler zei daarover dat de te hoge huurprijzen na die zes maanden in feite worden gewit. Ik zie dat niet zo. Ik denk dat de regeling er juist op ziet dat er voldoende tijd is voor huurders die twijfel krijgen, misschien nog niet bij het tekenen van het contract, maar in ieder geval op het moment dat zij hun woning hebben betrokken. Dan hebben huurders zes maanden de tijd om zich af te vragen of de aanvangshuurprijs niet te hoog is en in die zes maanden naar de Huurcommissie te gaan om dat te toetsen. Ik vind dat een redelijke termijn. Ik hoop dat, voor zover het nodig is en er een te hoge aanvangshuur wordt gevraagd, huurders daar gebruik van zullen maken. Hoewel de heer Köhler dat niet met mij eens is, zou een verlenging van die tijd inderdaad leiden tot een onredelijk lange termijn waarin verhuurders in onzekerheid zijn of de overeengekomen huurprijs wel blijft gelden. Dat zou ik niet redelijk vinden, dus ik vind zes maanden een redelijke termijn.

Een andere vraag van de heer Köhler ging over de financiering, die in zijn ogen voor een onevenredig deel neerkomt op de woningbouwcorporaties. Die hebben een belangrijk deel van de huurwoningen in bezit, maar inderdaad niet alles. Ze dragen bij aan de kosten vanwege de keuze voor de systematiek, de koppeling aan de verhuurderheffing. Ik denk dat de woningbouwcorporaties, zulke belangrijke verhuurders in Nederland, er veel belang bij hebben dat er een goede en toegankelijke Huurcommissie is en dat het daarom niet onredelijk is om van hen die bijdrage te vragen. Ook andere verhuurders met meer dan 50 woningen leveren een bijdrage.

Wat betreft zijn vraag over de ...

De heer **Van Hattem** (PVV):

Ik heb een korte interruptie over de bijdrage die bij de woningcorporaties wordt geïnd. Ik hoorde de heer Köhler dat ook duidelijk vragen; misschien dat ik even in zijn

interruptie treed. Het punt was nu juist dat de woningcorporaties geen winst mogen maken, dus uiteindelijk komen die kosten toch weer bij de huurder te liggen. Ik heb het in de eerste termijn ook aangehaald. Heeft de minister wel een stok achter de deur om te voorkomen dat de huurder uiteindelijk de dupe wordt van het doorberekenen van die kosten aan de huurder? Of zijn er nog andere mogelijkheden om dat te voorkomen?

**Minister Ollongren:**

We hebben in Nederland ook nog de afspraak over de beperkte mogelijkheden om de huurprijs omhoog bij te stellen. Woningbouwcorporaties mogen een huurstijging doorvoeren, maar daar zijn grenzen aan. Dat is, denk ik, ook goed. Woningbouwcorporaties in algemene zin hebben inderdaad geen winstoogmerk. We verwachten wel van ze dat ze financieel gezond zijn. We verwachten van ze dat ze investeren in nieuwbouw. We verwachten van ze dat ze verduurzamen. En we verwachten van ze dat ze betaalbare huren hanteren. In mijn ogen is dat over het geheel genomen heel goed mogelijk. Er kunnen natuurlijk individuele woningbouwcorporaties zijn waarbij dat lastiger ligt. Maar de huurders zijn altijd beschermd, want de huurprijzen kunnen in Nederland nooit zomaar een enorme vlucht nemen. Dus ook bij dit soort zaken gaat het, genomen over het geheel van het woningbezit, echt over heel beperkte bedragen. Die zullen dus niet leiden tot huurstijgingen. Maar ik denk dat de huurders in algemene zin voldoende beschermd zijn, ja.

**De voorzitter:**

Tot slot op dit punt, meneer Van Hattem.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Huurders worden weliswaar beschermd door beperkte huurstijgingen, maar het gaat nog wel altijd om huurstijgingen. Laten we alles eens bij elkaar op gaan tellen. Ik haalde zojuist ook al de 108 miljard euro aan die het gaat kosten om alle sociale huurwoningen te verduurzamen. Die kosten gaan allemaal doorberekend worden. Uiteindelijk zal de huur alleen maar stijgen in plaats van dalen, en aan dat laatste hebben heel veel huurders eigenlijk meer behoefte. Ziet de minister dan dat ook deze factor daarin weer meegenomen moet worden? En zijn er mogelijkheden voor de woningcorporaties om dit op een andere manier te financieren dan door uiteindelijk de bal weer bij de huurder te leggen?

**Minister Ollongren:**

Ik heb die debatten in de Tweede Kamer ook weleens. Dan zeg ik dat het niet verstandig is om één maatregel daar uit te lichten en te zeggen: dat kost heel erg veel geld en dus zal dat wel weer doorberekend worden aan de huurders. Er zijn kosten en er zijn opbrengsten. Met verduurzaming bijvoorbeeld zijn kosten gemoeid; natuurlijk. We verwachten ook dat die verduurzaming gebeurt en dat het op een verstandige manier gebeurt. Maar er zijn ook opbrengsten, want verduurzaming betekent namelijk dat energierekeningen omlaag gaan. Het is dus een initiële investering die zich op termijn weer gaat uitbetalen. De verduurzaming kan ook leiden tot een hoger woongenot voor de mensen die in de woning zitten. Dus er zijn plussen en er zijn minnen,

en ik denk dat we altijd het geheel in ogenschouw moeten nemen, en niet één maatregel of één bedrag er uit moeten lichten.

De woordvoerder van de Partij van de Arbeid en die van de SP vroegen wat er nou tegen wetgeving zou zijn. De verhuurders willen dus op basis van vrijwilligheid die toegang tot de Huurcommissie regelen. Sommige partijen hier hoor ik zeggen: nou, als ze dat toch willen doen, kunnen we dat maar beter in de wet vastleggen. Ik draai dat echter eigenlijk om: ik vind het passen bij een zelfstandige, vrije sector dat men daar als eerste aan zet is. Dat heeft men zelf ook gezegd en ik geef de sector ook graag de gelegenheid om dit op te lossen via zelfregulering in de vrije sector. Dan vind ik het wel belangrijk, en dat benadrukten ook mevrouw Bikker en anderen, dat we in de gaten houden of dat gebeurt en of het op zo'n manier gebeurt dat de huurders daar ook wat aan hebben. Dat zal ik ook zeker doen. Ik zit heel regelmatig met de partijen aan tafel en ik zal natuurlijk vragen hoe zij met dit plan aan de slag gaan en hoe het staat met de uitwerking. Dat vind ik voor de aanpak van dit vraagstuk echt een betere manier dan nu al met wetgeving aan de slag gaan. Ik heb daar vertrouwen in, maar een vinger aan de pols houden, om bij de woorden van mevrouw Bikker te blijven, is natuurlijk verstandig, en dat zal ik ook blijven doen.

Ik ben eigenlijk nog bij het beantwoorden van de vragen van de heer Köhler, maar ik merk dat ik tegelijkertijd ook al een aantal vragen van de andere leden van de Eerste Kamer heb beantwoord. Ik kom op de onderhoudsgebreken en de positie van de Huurcommissie daarbij. De heer Köhler betreurt het dat de Huurcommissie dat niet kan afdwingen. Nee, dat klopt. De Huurcommissie kan de huur verlagen; daar kan de Huurcommissie een uitspraak over doen. De Huurcommissie kan niet een verhuurder dwingen om op het punt van onderhoud actie te ondernemen. Maar ik denk dat dat ook past bij het karakter van de Huurcommissie. Zij is namelijk een buitengerechtelijke geschillenbeslechter. Andere maatregelen, bijvoorbeeld in de sfeer van dwang als het gaat over het onderhoud, passen beter bij de rechter. Dus dit is een keuze. Ik begrijp dat de heer Köhler en ik daarover van mening zullen blijven verschillen, maar dit is de uitleg die ik daarbij zou willen geven.

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem wil hier weer op ingaan, maar ik heb zonet "tot slot" gezegd. Dit gaat over hetzelfde punt, dus ik denk dat we dit even laten liggen.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Het gaat over een ander punt, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik kijk naar de klok. Heel kort dan, meneer Van Hattem.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Ja, heel kort, voorzitter. Ik kom toch nog even terug op het punt dat ik zonet aanhaalde, namelijk die experimenten die als beleid door een woningcorporatie of een verhuurder worden ingezet. De minister zegt nu: de Huurcommissie kan dus ook tot de beslissing komen om de huur te verla-



gen. Ziet de minister het echt als een mogelijkheid dat de huren worden verlaagd als er sprake is van een sociaal experiment, zijnde beleid van een verhuurder? Is er dan ook de mogelijkheid om huren te verlagen voor andere bewoners?

**Minister Ollongren:**

De heer Van Hattem vraagt mij nu volgens mij naar iets waar hij niet een rol voor de Huurcommissie ziet. Hij vraagt volgens mij of de woningbouwcorporatie die ruimte biedt. Begrijp ik de vraag zo goed? Of vraagt hij of de Huurcommissie dat kan doen?

**De heer Van Hattem (PVV):**

Nee, het gaat erom of de Huurcommissie het aan de woningbouwcorporaties kan opleggen als een huurder met een klacht over een dergelijk beleidsmatig experiment naar de Huurcommissie stapt. Is er dan ook de mogelijkheid om de huren te verlagen als huurders overlast hebben van dergelijke sociale experimenten en daarmee minder woongenot genieten?

**Minister Ollongren:**

Op die heb ik, dacht ik, in de eerste termijn al een antwoord gegeven. Dat antwoord daarop is: nee.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Voorzitter ...

**De voorzitter:**

Meneer Van Hattem, het antwoord is nee.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Ja, voorzitter, maar dan toch nog één korte vervolgvraag.

**De voorzitter:**

Nee, ik had u gezegd dat u één korte vraag mocht stellen, en ik wil nu toch echt de minister de gelegenheid geven om haar beantwoording af te maken.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, dank u. Mevrouw Vlietstra, die zonet ook namens de heer Lintmeijer van GroenLinks sprak, vroeg nog naar die doelen, en hoe we dan gaan meten dat ze gerealiseerd worden. Ik heb eigenlijk zonet al gezegd: de vinger aan de pols houden. Ik heb gezegd dat ik de sector de ruimte wil geven om dit zelf in te vullen. Ik heb ook gezegd — en dat is dan de handreiking die ik in de richting van mevrouw Vlietstra graag doe — dat ik niets uitsluit. Dus ik ga ervan uit dat het gaat lukken en ik ga ervan uit dat de sector dit zelf invult. Mocht dat over een jaar niet het geval zijn, dan kom ik daar gauw genoeg achter. Ik sluit dan niet uit dat we tegen die tijd het anders zouden willen organiseren, maar ik ga er helemaal niet van uit dat dat nodig is.

**De voorzitter:**

Eén interruptie, mevrouw Vlietstra.

**Mevrouw Vlietstra (PvdA):**

Ik had de vraag iets scherper geformuleerd. We hebben het over "nodig" en "resultaten". Ik heb de minister gevraagd wanneer zij oordeelt dat het nodig is. Is zij tevreden als 80% zich eraan houdt, is zij pas tevreden als 100% zich eraan houdt? Wat moet er in dat jaar gerealiseerd zijn?

**Minister Ollongren:**

Nou ja, dit is op zich een goede vraag en ook een terechte vraag. Wat verwacht ik? Partijen hebben gezegd, aan tafel met al die andere partijen bij het bespreken van onze gezamenlijke Woonagenda: wij willen dit gaan doen, voor onze achterban en voor onze branche. Die partijen zal ik natuurlijk bevragen of dat ook gelukt is. Daarmee zijn zij natuurlijk niet gecommiteerd voor iedere individuele verhuurder, maar het is mijn toets dat er in voldoende mate in hun eigen achterban inderdaad op basis van vrijwilligheid deze mogelijkheid wordt geboden, en dat ik tussentijds in de gesprekken aan hen vraag: gaat dit de goede kant op en kunnen we over een jaar constateren dat jullie dat gewoon hebben uitgevoerd? En daarover zal ik natuurlijk ook aan de Kamers verslag kunnen uitbrengen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat u hierop wil reageren, mevrouw Vlietstra, maar ik had gezegd: één interruptie.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, de heer Schouwenaar heeft volgens mij uiteindelijk geen vraag meer gesteld, maar wel geconstateerd dat hij toch anders tegen het punt van de juridische uitleg aan blijft kijken dan ik. Ik ga niet de hele passage nog een keer herhalen, maar ik zou toch echt willen benadrukken dat er hier geen sprake is van straffen buiten het strafrecht om. Ik waardeer dus zijn bezorgdheid over de juridische invulling en redenering, maar ik hoop dat hij nog eens op zich zou willen laten inwerken wat ik in de eerste termijn daarover heb gezegd.

Mevrouw Bikker focuste, volgens mij terecht, erg veel op de praktijk. Ze zei dat we niet vijf jaar moeten wachten op de hele wetsevaluatie, om daarna pas te gaan handelen. Nee, we moeten inderdaad kijken hoe de dingen in de praktijk gaan. We hebben dit toch in Nederland op een bijzondere manier georganiseerd rondom de woningbouw, met veel verantwoordelijke partijen, zijnde andere partijen dan de verantwoordelijk minister in Den Haag. Ik ben hier dus in hoge mate afhankelijk van hoe gemeenten en provincies ermee omgaan en ook hoe marktpartijen, woningbouwcorporaties et cetera hiermee omgaan. Maar dat maakt het denk ik uiteindelijk ook in de praktijk goed uitvoerbaar, omdat de lokale omstandigheden zo kunnen verschillen. Maar de kunst is dus om veel in gesprek te zijn in de verschillende regio's en ook echt maatwerk te kunnen leveren. Ik zal daar op regelmatige basis, op basis van die Woonagenda, de Tweede Kamer over rapporteren. En uiteraard ben ik altijd bereid om daar hier ook verslag van te doen.

Tot slot vroeg mevrouw Bikker terecht aandacht voor het systeem als zodanig. Is het systeem nou berekend op moeilijke situaties zoals bijvoorbeeld de huidige oververhitting? Ik zou dat eigenlijk ook willen betrekken op de oorzaak van de problemen die we nu zien: een recessie. We hebben

gezien dat de woningmarkt een buitengewoon conjunctuurgevoelige sector is gebleken. Ook het bouwen van woningen is heel erg conjunctuurgevoelig. We zien voor een deel ook dat er achterstallig onderhoud is, dat de bouw helemaal plat is komen te liggen, dat er nu te weinig mensen zijn, dat mensen niet zijn opgeleid voor het vak. Dat is op dit moment natuurlijk ook een belemmering in de markt. Ik zou het dus eigenlijk beide kanten op willen beoordelen. Er zijn nu ook al onafhankelijke deskundigen mee bezig. Bijvoorbeeld De Nederlandsche Bank kijkt heel nadrukkelijk naar de woningmarkt. Ik vind het dus een heel terecht punt van mevrouw Bikker en ik zou zeggen: laten we daar dan de oververhitting en de recessie bij betrekken.

**De voorzitter:**

Mevrouw Bikker, één interruptie.

**Mevrouw Bikker (ChristenUnie):**

Heb ik de minister goed begrepen dat zij toezegt om op dat punt dat ze net heel mooi in alle breedte schetste, zowel oververhitting als recessie, terug te komen bij de evaluatie van dit wetsvoorstel? Want dat was mijn vraag.

En mijn andere vraag — in deze ene interruptie, voorzitter — ziet eigenlijk op de vraag die zij eerder beantwoorde richting mevrouw Vlietstra. Ik stelde daar ook een vraag over: hoe zorgen we nou dat wat ik de "cowboys" onder de verhuurders heb genoemd, niet de lachende derde zijn in het mooie overleg dat de minister terecht voert? Dat zou natuurlijk heel spijtig zijn. Dat zijn helaas twee punten, voorzitter, maar wel in één interruptie, als u het nog volgt.

**Minister Ollongren:**

In één interruptie, heel goed! De oververhitting en de hele analyse van de woningmarkt in relatie tot de economie kunnen we natuurlijk betrekken bij de evaluatie, maar ik heb met de Tweede Kamer afgesproken om te inventariseren of datgene wat De Nederlandsche Bank nu onderzoekt in voldoende mate tegemoetkomt aan de vragen die wij met elkaar hier stellen of dat er misschien nog meer onderzoek nodig is. Daarover zou ik de Tweede Kamer informeren, dus het lijkt me verstandig om daar dan meteen de Eerste Kamer ook bij te betrekken. Dus dat komt hoe dan ook.

Wat betreft de cowboys twee dingen. De cowboys, maar dan in negatieve zin, zijn diegenen die echt misbruik maken van de omstandigheden. Als het illegaal is, is het illegaal en dan moet het natuurlijk sowieso aangepakt worden. Als er nu een probleem is door de markt, dan wil ik dus met gemeenten in gesprek over die noodknop. Dat is een maatregel die inderdaad wel in wetgeving zal moeten worden geregeld. Dat kan in de Huisvestingswet of de Wet ruimtelijke ordening, maar dat moet in de wet gebeuren. Daarvoor wil ik met de gemeenten die nu denken dat ze zoiets nodig hebben eerst het gesprek goed aangaan, om het echt in beeld te brengen, want vaak zijn er toch wel mogelijkheden die ingezet kunnen worden waar geen wetswijziging voor nodig is. Maar ik heb wel toegezegd, ook in de Tweede Kamer, dat ik op basis van die gesprekken niet uitsluit dat ik wel met wetgeving kom.

**De voorzitter:**

Eén interruptie, meneer Köhler.

**De heer Köhler (SP):**

Ik dacht dat dit het moment was waarop de minister alsnog mijn vraag zou kunnen beantwoorden op welke termijn zij gaat doen wat ze net schetste, dus dat overleg met die gemeenten en die eventueel noodzakelijke wetswijzigingen aan het parlement voorleggen.

**Minister Ollongren:**

Het overleg met de gemeenten of met de regio's loopt eigenlijk al, maar ik heb nu gezegd tegen de gemeenten die al eerder gesuggereerd hebben dat ze van zo'n mogelijkheid gebruik zouden willen maken: kom dan ook met een voorstel waar we met elkaar over kunnen spreken. Het is inderdaad wel de bedoeling, zeg ik tegen de heer Köhler, dat dat voorstel niet een eenzijdig voorstel is van de gemeenten maar een voorstel dat bijvoorbeeld aan de samenwerkings-tafel van de betrokken gemeenten dan wel regio is besproken, waar dus ook al die andere partijen die nodig zijn om die woningmarkt goed te krijgen, bij betrokken zijn. Uiteindelijk zijn er heel veel belangen op de woningmarkt. Gemeenten kunnen een bepaalde invulling geven. Dat is ook goed, want zij maken de keuzes voor bijvoorbeeld de prestatieafspraken die ze met woningbouwcorporaties maken, zij maken keuzes over hun gronduitgiften en zij maken keuzes in een bepaalde balans die ze bij hun gemeente vinden passen. Maar we willen ook graag dat de markt actief kan blijven. Aan het begin van dit debat heb ik ook geschetst dat dit over de hele woningmarkt gaat, dus over sociaal, over middenhuur en over koop in de hele breedte. Dat moet natuurlijk niet ergens gaan stokken, want daar hebben we niks aan. Het moet dus wel op gang blijven. Maar het is een uitnodiging aan gemeenten om met concrete voorstellen te komen op basis waarvan ik kan beoordelen hoe we die noodknop invulling kunnen gaan geven. Mijn deur staat open, dus ze kunnen al morgen met hun voorstellen komen.

Voorzitter. De heer Pijlman had nog een paar vragen. Over de informatievoorziening: ik noemde inderdaad de Huurcommissie zelf, ik noemde het ministerie, maar dat geldt ook voor de woningbouwcorporaties, vanzelfsprekend. Ik heb ook de klachteninstanties genoemd. Dus inderdaad, dat hoort erbij.

De vraag over de evaluatie en het veld heb ik al beantwoord, denk ik.

Ten aanzien van de VNG begrijp ik eigenlijk wel dat de heer Pijlman zegt dat hij de berichtgeving niet zo eenduidig vond als het antwoord van de minister nu. Maar neemt u toch van mij aan: de afspraak met de VNG is samenwerken. De VNG heeft gezegd: wij zijn volledig betrokken bij de totstandkoming van de Woonagenda. Zij hebben als reden de collegevorming gegeven. Dat respecteer ik; dat heb ik ook tegen de VNG gezegd. Alle berichtgeving die daar verder over is gekomen, heeft wel voor een beetje ruis op de lijn gezorgd, maar de bottomline en het enige argument dat ik met de VNG heb gewisseld en waarvan ik hier nogmaals uitspreek dat ik er alle begrip voor heb, is de collegevorming. VNG is een ontzettend belangrijke partner op dit beleidsterrein.

Mevrouw De Vries had nog vragen over de bijdrage en de fiftyfiftyverdeling. In de begrotingswet — ik heb dat zonet geschetst — wordt die rijksbijdrage vastgesteld op 50%; de overige bijdrage komt dus van de sector zelf. Zolang we niet met elkaar vinden dat dat anders moet, houden we gewoon vast aan die 50-50. Omdat het in de begrotingswet wordt geregeld, kan de Kamer er altijd op toezien dat dat ook zo is, dan wel ervan afwijken als dat gewenst zou zijn.

Voorzitter, ik hoop dat ik daarmee de resterende vragen heb beantwoord. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk even speurend rond.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor volgende week dinsdag over het wetsvoorstel te stemmen.

Daartoe wordt besloten.