



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Directie Inhoud**

aan De leden van de vaste commissie voor
Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de
Koning

datum 8 december 2020

Betreffende wetsvoorstel:

35516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen
woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 8 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer.

Voor: PvdA, Krol, GroenLinks, 50PLUS, DENK, D66, VVD, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en
FVD.

Tegen: SP, PvdD en Van Kooten-Arissen.

Aangenomen amendementen

Artikel I, onderdeel D

15 (Van Otterloo) over huurkorting schriftelijk verzoeken

Afspraken tussen huurder en verhuurder inzake een (tijdelijke) huurkorting kunnen volgens dit wetsvoorstel ook mondeling overeengekomen worden. Schriftelijk vastleggen wordt wel aangeraden, maar niet verplicht. Indiener hecht er echter aan dat het vastleggen van deze afspraken wel altijd verplicht schriftelijk gebeurt, om discussie, onduidelijkheid of onenigheid, met alle gevolgen van dien, te vermijden. Dat komt zowel huurder als verhuurder ten goede.

Aangenomen. Voor: SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, de SGP, de ChristenUnie en de PVV.

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 8 december 2020

blad 2

Invoegen artikel IA

11 (Koerhuis) over het tijdelijk mogelijk maken om tijdelijke huurovereenkomsten eenmalig te verlengen

Met dit amendement wordt het weer tijdelijk mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten eenmalig te verlengen tot uiterlijk 1 juli 2021. Afgelopen jaar is de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten in werking getreden, maar hier kan thans geen beroep meer op worden gedaan. Gezien de ontwikkelingen met betrekking tot het coronavirus, zoals de beperkende maatregelen en de mogelijke kans op verspreiding van het virus kunnen huurder en verhuurder het nog steeds wenselijk vinden om een tijdelijke huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. Evenals in het voorjaar is het niet gewenst dat mensen zonder woning komen te zitten omdat hun tijdelijke huurovereenkomst afloopt. De minister heeft met de verhuurders op 16 oktober jl. een statement afgesproken over huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf. Waar mogelijk zetten verhuurders zich er voor in om huisuitzettingen te voorkomen. Van huurders wordt verwacht dat zij eveneens actief naar oplossingen moeten zoeken als er sprake is van een inkomensdaling. Binnen de gemaakte afspraken past het dat partijen samen de mogelijkheid krijgen om tijdelijke huurcontracten tijdelijk te verlengen, zodat de huurder de woning langere tijd kan huren.

Aangenomen. Voor: PvdA, Krol, GroenLinks, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, D66, de VVD, de SGP, het CDA, de ChristenUnie, de PVV en FVD.

Verworpen en ingetrokken amendementen

Invoegen onderdeel Aa

Artikel I, onderdeel D

Invoeging Artikel VA

10 (Koerhuis) over dat de maximale duur om woonruimte tijdelijk te verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar

De huidige mogelijkheden tot tijdelijke huurovereenkomsten werden met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerd. Er kunnen generieke tijdelijke huurovereenkomsten van 2 jaar -(zelfstandige woningen, ligplaatsen en standplaatsen) en 5 jaar of korter (onzelfstandige woningen) worden afgesproken. Een tijdelijke huurovereenkomst kan nu éénmaal worden aangeboden en overeengekomen voor maximaal twee respectievelijk vijf jaar. De huurovereenkomst kan niet nogmaals worden verlengd voor een tijdelijke periode. Dit kan ervoor zorgen dat een verhuurder niet genegen is om de tijdelijke huurovereenkomst op verzoek van de huurder te verlengen, omdat de intentie van de verhuurder en huurder tijdelijke verhuur is geweest.

Afgelopen jaar was het al mogelijk om tijdelijke contracten te verlengen, op basis van de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten. Deze bood een oplossing om maatwerk te kunnen verlenen bij tijdelijke huurcontracten. In de praktijk blijken zich meer situaties voor te doen waarbij toch de behoefte kan ontstaan om een tijdelijk contract te verlengen



datum 8 december 2020

blad 3

zonder dat het tijdelijke karakter van het contract verloren gaat. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten of internationale studenten of aan tijdelijke verhuur na een scheiding. Ook kan gedacht worden aan mensen die langer de tijd nodig hebben een permanente woonruimte.

Dit amendement regelt dat de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract (maximaal) één keer te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn. Voor de verhuur van onzelfstandige woonruimte geldt dat de huidige maximumtermijn van vijf jaar ongewijzigd blijft. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een verlenging overeen te komen, met dien verstande dat het totaal van de termijnen de vijf jaar niet overschrijdt.

Dit amendement regelt ook dat er een minimumduur in contracten kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van de verhuurder. De verhuurder heeft zekerheid over de minimumduur van de huurovereenkomst en de huurder houdt nog steeds de mogelijkheid om tussentijds te beëindigen na afloop van de minimumduur en blijft daardoor flexibel.

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Wanneer er bijvoorbeeld een huurovereenkomst van drie jaar wordt afgesproken, dan zal de minimumduur maximaal één jaar zijn. Wanneer er een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar wordt gesloten zal de minimumduur maximaal zes maanden kunnen bedragen. Bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor één jaar zal een minimumduur van maximaal drie maanden overeengekomen kunnen worden. Als de eerste huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar is gesloten, kan er geen minimumduur worden overeengekomen.

Ingetrokken.

Invoeging onderdeel 0A

Artikel I, onderdelen B en D

Artikel V

9 → **16** (Beckerman) over de tijdelijke huurkorting als een afdwingbaar recht voor huurders

Dit amendement zorgt ervoor dat een tijdelijke huurkorting, in de vorm van een tijdelijke huurverlaging, huurbevrozing, een afdwingbaar recht wordt voor alle huurders. De kwaliteit van een woning blijft het uitgangspunt voor het bepalen van de maximale huurprijs. Er kunnen echter omstandigheden zijn waardoor huurders in de financiële problemen komen, bijvoorbeeld door een inkomensdaling of door de coronacrisis. In zulke situaties is het belangrijk dat verhuurders maatwerk bieden. Dit sluit aan bij de eerdere beleidsopvattingen van de verantwoordelijk minister. Daarom is het eerlijk als huurders een tijdelijke huurkorting kunnen afdwingen. Huurders in de geliberaliseerde of vrije sector krijgen dezelfde mogelijkheden om een tijdelijke huurkorting te krijgen als huurders in de



datum 8 december 2020

blad 4

gereguleerde sector. Ook huurders in de vrije sector kunnen immers in de financiële problemen komen, waardoor een tijdelijke huurkorting nodig is.

Een huurder moet om in aanmerking te komen voor een vorm van tijdelijke huurkorting bewijzen voorleggen aan de verhuurder. Zoals dit ook geldt in de regelgeving voor huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken, huurverlaging wegens inkomensdaling inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) en huurbevrozing op grond van de maximale huurpunten in het woningwaarderingstelsel.

Hoe de huurkorting vorm krijgt kan verschillen per situatie. Het is aan de verhuurder en huurders samen om een tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing in te stellen. Ook over de duur van de verlaging of bevrozing moeten de huurder en verhuurder afspraken maken. Wanneer huurders en verhuurders er niet uitkomen, kunnen zij de kwestie voorleggen bij de Huurcommissie.

De weg naar de Huurcommissie moet ten alle tijden open staan voor alle huurders. De bestaande rechtsongelijkheid tussen huurders in de sociale en vrije sector wordt hiermee weggenomen.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Invoegen onderdeel 0A

Artikel I, onderdelen A en D

12 (Beckerman) over huurgewenning als een afdwingbaar recht voor de huurder

Dit amendement zorgt ervoor dat huurgewenning, nadat een huurder met een hogere huurprijs krijgt na sloop, renovatie of een gedwongen verhuizing, een afdwingbaar recht wordt voor alle huurders van gereguleerde, zelfstandige woningen. Vaak worden huurders nadat hun huurwoning is gesloopt en zij een nieuwe huurwoning betrekken geconfronteerd met een hogere huurprijs. Ook in geval van een ingrijpende renovatie is een verhuurder geneigd de huurprijs te verhogen. In deze gevallen krijgt een huurder recht op huurgewenning. Daarnaast zijn er omstandigheden waardoor een huurder wordt gedwongen een andere huurwoning te huren. Wanneer de nieuwe huurprijs hoger ligt dan de eerder huurprijs van de verlaten huurwoning, krijgt de huurder het recht op huurgewenning.

Met dit amendement krijgt de huurder het recht om binnen de eerste drie jaar in stappen naar de nieuwe huurprijs toe te groeien. Een voorwaarde is dus dat huurgewenning in ten minste drie jaarlijkse stappen zal plaatsvinden.

Het recht op huurgewenning is een aanvullend recht voor huurders. Het doet niets af aan en komt niet in de plaats van de bestaande instrumenten en wet- en regelgeving. Wanneer een huurder bijvoorbeeld na sloop een nieuwe huurwoning betreft hoeft de huurder de nieuw voorgestelde huurprijs niet te accepteren, zoals nu ook het geval is. Een huurder kan bezwaar maken, de Huurcommissie inschakelen of in onderhandeling gaan met de verhuurder. Dit amendement maakt mogelijk dat wanneer een huurder de nieuwe, hogere huurprijs accepteert er de mogelijkheid bestaat hierbij huurgewenning te krijgen.



datum 8 december 2020

blad 5

Wanneer een huurder er zelf voor kiest om naar een woning met een hogere huurprijs te verhuizen, is huurgewenning geen afdwingbaar recht. In dit geval geldt de reeds bestaande wet- en regelgeving.

Het is aan de verhuurder en huurders samen om de hoogte van de stappen van de huurgewenning vast te stellen. Ook over de duur huurgewenning moeten de huurder en verhuurder afspraken maken. Wanneer huurders en verhuurders er niet uitkomen, kunnen zij de kwestie voorleggen bij de Huurcommissie. Dit kan ook via bemiddeling van de Huurcommissie gebeuren, zodat de verstandhouding tussen huurder en verhuurder kan verbeteren als dat nodig is.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV.

Diverse Artikelen

8 (Beckerman) over het schrappen van de "inhaalhuurverhoging"

Het wetsvoorstel maakt mogelijk dat huurder ná de periode van huurkorting maximaal drie keer (drie jaar) de opgeschorte huurverhoging kan krijgen. Een "inhaalhuurverhoging". Met het amendement wil de indiener deze inhaalhuurverhoging uit het wetsvoorstel halen. In voorliggend wetsvoorstel wordt alleen een beperking geboden voor de "inhaalhuurverhoging" als de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitkomt. Een huurder komt niet voor niets in aanmerking voor een tijdelijke huurkorting. Voorkomen moet worden dat een huurder opnieuw in de financiële problemen komt. Daarmee is het schrappen van de inhaalhuurverhoging gerechtvaardigd.

Dit amendement zorgt ervoor dat wanneer de periode van huurkorting (in de vorm van huurverlaging of -bevrozing) eindigt er slechts een reguliere, maximale toegestane huurverhoging mogelijk is. Dit geldt zowel voor de sociale als de vrije sector. Op dit moment is er nog geen wettelijk maximum voor huurverhogingen in de vrije sector, maar een wetsvoorstel daartoe is ingediend. Wanneer de "Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten" (Kamerstukken II 2019/20, 35488, nr. 2) eerder in werking treedt wordt de vastgestelde beperking van huurverhogingen in de vrije sector in de wet verwerkt.

Verworpen. Voor: SP, de PvdA, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV.

Moties

13 (Terpstra) over het effect van de inhaalhuurverhoging op de huurders monitoren
Met algemene stemmen aangenomen.