

5

Wet vaste huurcontracten

Aan de orde is de behandeling van:

- **het Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (Wet vaste huurcontracten) (36195).**

De voorzitter:

Aan de orde is de eerste termijn van de behandeling van het wetsvoorstel 36195, het Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten, kortweg de Wet vaste huurcontracten. Ik heet de Tweede Kamerleden Nijboer en Grinwis, die het wetsvoorstel namens de Tweede Kamer zullen verdedigen, alsmede de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Kemperman namens de fractie van de BBB.



De heer Kemperman (BBB):

Dank u, voorzitter. Dank voor het woord. Welkom collega-Kamerleden, minister, natuurlijk de initiatiefnemers Nijboer en Grinwis, en de toeschouwers. Vandaag debatteren wij over de Initiatiefwet vaste huurcontracten. Deze wet verbiedt de tijdelijke verhuur van woningen. Vooraf wil ik een belangrijk verschil aangeven dat voor de verdere uiteenzetting van mijn verhaal van wezenlijk belang is: er is een verschil tussen wonen, het genot van een huis, een dak boven je hoofd, en een woning, een object van steen, staal en beton dat het bezit is van een rechtmatige eigenaar. De Wet vaste huurcontracten beoogt een ... Er valt weer een kopje.

De voorzitter:

Uw tijd loopt door, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Dat is zeker zo. De wet beoogt een betere bescherming te bieden aan huurders. Als zij eenmaal een woning hebben gehuurd, kunnen zij hier net zo lang in blijven wonen als zij willen. De eigenaar van de woning mag alleen nog maar voor onbepaalde tijd verhuren. Hoelang dat is, bepaalt in deze voorgestelde initiatiefwet de huurder. "De wet beoogt huurders betere bescherming te bieden tegen de machtspositie van verhuurders."

Voorzitter. Hoewel de fractie van de BBB begrijpt dat huurders behoefte hebben aan zekerheid, zijn wij van mening dat met deze wet een aantal belangrijke grondrechten en principes geschonden worden. De wet discrimineert de

eigenaren van woningen ten opzichte van de huurders van deze woningen. Het eigendom, de beschikking en het genotsrecht worden immers ondergeschikt gemaakt aan de huurdersbescherming, waarmee de eigenaar in het vrije genot van zijn privébezit wordt aangetast. Hoewel wij artikel 22, lid 2 van de Grondwet — te weten: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid" — zeker kennen en vanzelfsprekend respecteren, zijn wij van mening dat deze wet overbodig is. Deze zorg is een verplichting van de overheid, niet van particuliere woningbezitters, die daaraan mee moeten werken of daartoe gedwongen moeten worden. Waarom dat zo is, ga ik u uitleggen.

Maar eerst zeg ik iets over de woningmarkt. Een wet als deze, die opnieuw ingrijpt, verbiedt en reguleert in een complexe markt, een woningmarkt, kan niet op zichzelf worden gezien, maar dient in samenhang met andere wetten te worden beschouwd. Als we dat doen, dan schrikken wij. De woningmarkt kent vanwege het grote maatschappelijke belang van wonen een gereguleerd deel en een vrij, geliberaliseerd deel. Dat is op zich al een bijzondere afspraak, want een markt en verhoudingen tussen partijen zijn ten principale vrij. Door te spreken van een geliberaliseerd deel van de markt, is het alsof dit deel van de woningmarkt vrijgemaakt is. Dat lijkt semantisch, maar dat is het niet, want het is symptomatisch voor de regelzucht en regiedrang die de regering de afgelopen jaren als een verstikkende deken over het land heeft gelegd. Dan bedoel ik niet de stikstofmissie van meneer Jetten, maar een verstikkende deken van wet- en regelgeving.

Laat ik u een ontluisterende schets geven van wat regels en verboden die de in beginsel vrije woningmarkt zijn aangedaan. We kennen in Nederland een Woningwet, die zo'n beetje alles regelt en voorschrijft wat te maken heeft met wonen. Deze wet ziet voornamelijk toe op het geregleerde deel van de woningmarkt, maar kent zeker ook bepalingen die gelden voor het particulier woningbezit. De wet regelt op microniveau wat een woning is, wie erin mogen wonen, hoe de woningtoewijzing gaat, hoe het onderhoud wordt bepaald en hoe hoog de huren mogen zijn. En natuurlijk vind ik in deze wet en in alle samenhangende wet- en regelgeving ook weer de nodige bepalingen gericht op handhaving en straf in het geval dat we niet aan de wet voldoen. Deze wetten zien dus voornamelijk toe op het geregleerde domein van de woningmarkt, waar toegelaten instellingen, de woningcorporaties, opereren in het deel dat we de sociale huisvesting noemen. Dit deel van de woningmarkt is gereguleerd en kent dus nauwelijks vrijheid. Een heuse autoriteit wonen ziet toe op de strikte naleving van de wet. Er is extern toezicht, handhaving en bij niet-naleving sancties: orde, regels en tucht. Woningcorporaties beheren in totaal zo'n 2,3 miljoen huurwoningen in Nederland.

Daarnaast — daar gaat deze wet over — zijn er ongeveer 1 miljoen huurwoningen die vallen in het vrije deel, het vrijesectordeel. Hoe wordt nu bepaald dat een woning tot deze sector behoort? Dat is wanneer een woning een huurprijs kent, nu nog, tot €808. De toegestane huur van een woning is gerelateerd aan het puntenwaarderingssysteem, een stelsel waarin aan een woning punten worden toegekend, afhankelijk van de grootte, het energielabel, de afwerking, het voorzieningenniveau. Deze tellen allemaal mee in deze puntenscore. Overigens is huurverhoging boven deze grens, dus in het vrije deel, ook gemaximeerd.

Per 1 januari heeft de minister de grens van het gereguleerde deel van de woningmarkt opgetrokken van 149 naar 189 woonwaarderingstelselpunten, en dus vallen veel meer woningen onder de tucht van een gereguleerde woningmarkt. Door een eenvoudige verandering van een puntensysteem krijgen eigenaren van huurwoningen een extra noem het maar vrijheidsbeperkende maatregel opgelegd. Alle woningen die vanaf 1 januari een huur kennen tot €1027, vallen straks onder dat staatstoezicht, ook al zijn zij het privébezit van een particuliere eigenaar. Huurders worden door deze regulering van de huur extra beschermd tegen hun onfatsoenlijke huisbazen. Immers, de veronderstelling is dat iedereen die huurt in een tochtige, te kleine en te dure woning zit en ook nog eens te maken heeft met een huisjesmelker waarmee niet te praten valt en die zijn machtspositie standaard misbruikt.

Voorzitter. De overheid vergroot dus door het optrekken van die puntengrens de controle over de woningmarkt, waar zij nog tot van alles en nog wat kan verplichten. Tel hierbij op de verhoogde belasting die in ons land over privévermogen in toenemende mate wordt geheven, en het bezitten en verhuren van een woning wordt haast onmogelijk, onaantrekkelijk of onwenselijk gemaakt. Net zoals het kabinetsbeleid er bijna toe heeft geleid dat de boer als milieucrimineel wordt weggezet, zo wordt de verhuurder van een woning als een vastgoedbobo en huisjesmelker op voorhand in de hoek gezet, op voorhand zijn machtspositie misbruikend tegen de weerloze huurder.

Voorzitter. Onder die verhuurders zitten ook veel kleinere beleggers die hun pensioen in enkele woningen hebben belegd, veelal ondernemers of kleine zelfstandigen die nooit van een pensioenregeling van een werkgever gebruik konden maken. Hun pensioen in eigen beheer rendeert niet meer. Zij worden gedwongen hun woningen te verkopen of mogen niet meer het vrije genot van hun eigen bezit ervaren. Zij lopen door de wijziging van spelregels enorme financiële schade op en zien hun pensioen verdampen. En ze mogen van geluk spreken wanneer hun nauwelijks renderend bezit, het vermogen niet afneemt door deze stapeling van wetten.

Voorzitter. Wij vragen van de minister de toezegging dat hij deze kleine beleggers, kleine verhuurders met bijvoorbeeld minder dan tien huizen als pensioenbelegging, uitsluit van deze wet.

Maar deze wet is ook desastreus voor grotere beleggers in huurwoningen. Inmiddels weten we dat twee grote beleggers in huurwoningen ons land de rug toekeren. Een Canadese belegger vertrekt uit Nederland en zet 7.000 woningen te koop. Een Zweedse belegger verkoopt 12.000 huurwoningen. En vele kleinere vastgoedbeleggers proberen hun woningen ook te verkopen en keren de huurmarkt de rug toe. Deze beleggers hebben we hard nodig om de nieuwe woningprojecten mogelijk te maken.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA): Ik had een vraag aan u. U vertelde net over die grote beleggers die duizenden woningen op de markt zetten. Is het niet juist een voordeel dat die woningen op de markt komen en beschikbaar komen voor mensen die een huis willen kopen? Wat moeten die mensen met zo enorm veel woningen, alleen maar om eraan te verdienen?

De heer **Kemperman** (BBB): Ik begrijp uw vraag. Dit zijn beleggers die veel in het zogenaamde middensegment, de middenhuur, hun woningen verhuren, bekend staan als professionele partijen, hun woningen netjes onderhouden, de wet- en regelgeving vanzelfsprekend respecteren en ook gevoel hebben voor het land waarin ze hun bezit verhuren. En ze zijn over het algemeen fatsoenlijke huurbazen. Er is geen enkele reden om het hier door stapeling van wetten zo onaantrekkelijk te maken dat dergelijke partijen zeggen: Nederland is niet meer het land waarin wij huisbaas willen zijn. En wat betreft de woningen die dan vrijkomen, zou ik zeggen: doe de hypotheektoets van de Rabobank of een willekeurige andere bank en kijk eens wat je moet verdienen en moet bezitten om überhaupt te kunnen kopen. Dat vindt op die manier ook niet zijn weg, hooguit naar andere institutionele beleggers. Ik begrijp dus niet wat we daarmee opschieten.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog.

De heer **Kemperman** (BBB): Ik vervolg. Zelf mocht ik in ruim 30 jaar vele tientallen woningprojecten en mogelijk duizenden en duizenden woningen medeontwikkelen. Beleggers en investeerders heb je nodig, omdat deze projecten anders niet dichtgerend kunnen worden en dus niet gerealiseerd gaan worden. Wanneer we ervan uitgaan dat zo'n 30% van de woningen in de sociale huur wordt aangeboden — dat is al hoog — dan zijn er dus beleggers nodig voor de resterende 70% van de woningprojecten. Dat zijn kopers van eigen woningen, beleggers in huur- en koopwoningen en in het vrije, niet-geliberaliseerde deel van de woningmarkt. Het huidige overheidsbeleid is desastreus voor de woningmarkt en lost deze wooncrisis niet op. Dat zien we aan de stagnerende vergunningaanvragen, de wegrennende beleggers en de stilvallende ontwikkelportefeuilles. Ik geef direct toe dat de stijgende rente hier een belangrijke factor in is, maar omdat die nauwelijks te beïnvloeden is, dient de overheid zich dus juist te onthouden van nieuwe wetten die het kapitaal weggagen uit ons land.

Voorzitter. Wij dienen de initiatiefwet in dit licht te zien. De fractie van de BBB is van mening dat het overheidsbeleid op het gebied van asiel, emigratie, stikstof, belastingmaatregelen en financieel beleid de werkelijke oorzaak is van de moeilijk op te lossen wooncrisis. Wij zijn van mening dat een wet die wellicht zinvol is voor excessieve situaties in de Randstad, niet moeten worden opgelegd aan de gehele woningmarkt, omdat daarmee alle verhuurders in ons land in een hoek gezet worden. Dergelijke wetten zijn geen duizendingendoekje voor een zeer complex systeem als de woningmarkt. Wij zijn ook van mening dat deze wet een aantasting is van het privébezit en daarom veel en veel te ver gaat.

Voorzitter. Deze wet kent ten gevolge van amendementen en moties gelukkig een groot aantal uitzonderingsposities voor groepen huurders; dat is mooi. Maar wij wijzen erop dat de controleerbaarheid van deze uitzonderingsvoorwaarden ingewikkeld is en dat de wet daarmee tekortschiet in de uitvoerbaarheid. Daarnaast leidt de uitvoerbaarheid tot uitdagingen in de handhaving van de wet en geeft die straks potentieel een onevenredige belasting van de rechterlijke

macht. Ik geef een typerend voorbeeld. Als een huiseigenaar een liefdesrelatie aangaat en besluit om te gaan samenwonen, dan kan hij zijn eigen woning verhuren of aanhouden. Als hij verhuurt, dan mag dit gedurende drie maanden, waarna de relatie een succes móét zijn, want teruggaan naar zijn eigen woning zit er dan niet meer in; dat is verboden of in ieder geval onmogelijk gemaakt, omdat de nieuwe huurders huurbescherming genieten en dus mogen blijven zitten. Wie verzint zoiets?

De voorzitter:

De heer Van Meenen.

De heer Kemperman (BBB):

Nee, meneer Van Meenen zeker niet.

De heer Van Meenen (D66):

Ik had een vraag hierover. Ik heb eigenlijk een heel andere vraag, maar ik stel deze toch even, want die is wel leuk. Ik las van de week dat er een initiatief is van een aantal christelijke partijen en de BBB om het gezin weer eens wat meer als hoeksteen van de samenleving te gaan zien. In die zin kan deze wet een ondersteuning bieden, want als je eenmaal aan een relatie begint, kom je er niet meer van af. Dat lijkt mij dus een ondersteuning van uw doelstellingen.

Mijn vraag is een heel andere. U begint uw betoog met de kimmervolle situatie van de grote beleggers, die het eigenlijk allemaal niet meer zo zien zitten in Nederland, omdat het allemaal moeilijk, moeilijk en regels, regels is; we weten hoe ons land is. Maar als ik het goed begrijp, is dit dus de druppel die de emmer doet overlopen. Ik bedoel dan het feit dat we nu aan huurders, dus de mensen waarvoor die woningen eigenlijk bedoeld zijn, rechten gaan toekennen die zij tot een paar jaar geleden ook hadden, maar die hen met veel hoge verwachtingen zijn ontnomen, omdat dat de woningmarkt definitief van het slot zou gooien et cetera. Dat is allemaal niet gebeurd, dus mijn vraag is of de heer Kemperman mij uit kan leggen wat nou eigenlijk precies de relatie is tussen die vluchtende grootbezitters, zal ik maar zeggen, en de rechten die individuele huurders krijgen.

De voorzitter:

Wel graag kort, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Dat ga ik u proberen uit te leggen. Die beleggers — dat is mijn pleidooi — hebben we nodig om überhaupt nieuwe woningbouwprojecten te kunnen realiseren. Als dat soort beleggers dit land niet meer aantrekkelijk vinden om te investeren in woningen door de stapeling — dat zeg ik nadrukkelijk — van de vele wetten en regels die de woningmarkt wordt aangedaan, dan zetten we de markt op slot daar waar het niet nodig is. Ik heb de stukken en de rapporten, onder meer van Companen, ook goed gelezen. Die bewijzen eigenlijk niet veel. Die bewijzen dat het systeem daarvoor niet geraakt werd door de nieuwe wet, die we nu weer willen afschaffen, en zeggen niet wat ons gaat overkomen. Onze fractie vindt dat huurder en verhuurder dat prima op een fatsoenlijke manier kunnen afspreken.

Een verhuurder kan ook met zijn huurder afspreken om straks tot verhuur voor onbepaalde tijd over te gaan.

De heer Van Meenen (D66):

Kijk, ik begrijp best dat we in dit land veel regels hebben voor grote institutionele beleggers en ontwikkelaars. Daar zou je wat aan kunnen doen — prima, daar kunnen we naar kijken — maar hier ligt een wet voor die eigenlijk iets heel anders doet. Die gaat een recht geven aan huurders, namelijk op meer zekerheid, bestaanszekerheid; nou, het gaat nergens anders over. Waar wordt het belang van deze institutionele beleggers et cetera nou geraakt door dat recht? Het is toch juist fijn als je een langdurige relatie met een "klant" kunt aangaan?

De heer Kemperman (BBB):

Je kunt — nu wordt het heel technisch, meneer Van Meenen — bijvoorbeeld nadenken over een belegger die groot onderhoud wil laten doen aan zijn complex, of die dat wil verkopen of misschien wel slopen en er iets nieuws wil gaan bouwen, of die dat wil uitponen. Hij heeft die woningen dan leeg. Er zijn in een beleggingsportefeuille allerlei situaties te bedenken waarbij een belegger het prettig vindt om flexibiliteit te hebben; die portefeuille kan uit meerdere dingen bestaan, maar ook alleen uit stenen, woningen. Als er dus weer een beknottende wet komt die de huurders zo veel bescherming geeft dat je gewoon niet met je eigen bezit kunt doen wat je wil, dan heb je die belegger in de gordijnen gejaagd.

De voorzitter:

Ik zou zeggen: vervolgt u uw betoog. O, meneer Van Meenen nog kort? Gaat uw gang.

De heer Van Meenen (D66):

Dan misschien toch de fundamentele vraag: waarom bouwen we huizen? Volgens mijn fractie doen we dat om daar mensen in te laten wonen. Dat is het doel. Ik hoop dat dat ook het doel is van deze beleggers, maar het lijkt erop dat het doel geld verdienen is. Daar is op zich niks mis mee, maar dat is een secundair doel. Ik vraag me af hoe BBB daarin staat. Ik hoop dat ik het verkeerd zie, maar het lijkt er een beetje op dat het belang van de belegger hier boven dat van de bewoner komt te staan.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Zeker niet. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen, het vergroten van de woningvoorraad in Nederland en het oplossen van het bewoningsprobleem: dat staat voor ons met stip bovenaan. Het telos, het doel, van een woning is het hebben van een fatsoenlijk dak boven je hoofd. Laat daar geen twijfel over mogelijk zijn ...

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Kemperman** (BBB):

... maar deze wet grijpt in op een aantal dingen die wij belangrijk vinden.

Ik vervolg mijn betoeg. Wie verzint het dat een eigenaar die gaat samenwonen niet meer terug kan in zijn eigen woning? Ik citeer: "Om misbruik te voorkomen is het van belang dat voorwaarden zo nauw mogelijk aansluiten bij de beoogde doelgroep. In dit geval gaat het om personen die op proef gaan samenwonen. Daarvoor is een objectieve toetsbare grond nodig waaruit blijkt dat samenwonen daadwerkelijk succesvol is." Ja, de eigenaar van de woning die nu verhuurd is, maar die zijn relatie op de klippen ziet lopen, kan dan naar de rechter. Ja, maar hoe dan? Met een relatiecoach of een verklaring van zijn ex dat hij op straat is gezet en dat hij zijn eigen woning weer nodig heeft? Daarmee hebben we een dakloze huiseigenaar gecreëerd, maar de bewoners die zijn woning huren, genieten huurbescherming en kunnen er dus blijven wonen.

Er zijn veel uitzonderingsgronden van bijzondere doelgroepen die worden uitgesloten van de verplichtingen van de Wet vaste huurcontracten. Deze voorwaarden zijn echter heel specifiek en de bewijslast ligt bij de verhuurder. Dat zou ten minste andersom behoren te zijn. Het is immers de huurder die een beschermingsrecht claimt. Ook hier vinden wij dat de verhuurder door deze wet in een rol wordt gedwongen die de verhuurder niet past. En wat als de verhuurder een termijn mist, als die te laat is met het oog op een bepaalde periode die in de wet is afgesproken? Pech! Dan zitten zijn huurders tot in lengte van dagen in zijn huis, zelfs als de persoonlijke omstandigheden van de huurders wijzigen en ze eigenlijk niet meer passend wonen. Dan wordt een wooncrisis een probleem van een particuliere woningeigenaar. Als hij zijn woning wil verhuren, tenminste.

En als de verhuurder de woning wil verkopen, bijvoorbeeld omdat hij het geld zelf hard nodig heeft — dat kan natuurlijk, omstandigheden kunnen wijzigen en je kunt de behoefte hebben om je vermogen op een andere manier te benutten — dan geniet de huurder bescherming en kan de woning alleen in verhuurde staat worden verkocht. Ik heb een rekenvoorbeeld. Een woning in verhuurde staat brengt aanzienlijk minder op dan een niet verhuurde woning. U moet bij een woning met een WOZ-waarde van laten we zeggen €325.000 toch al snel denken aan een kleine €80.000 tot €100.000 minder opbrengst. De initiatiefnemers van deze wet vinden deze schade proportioneel, zeggen zij. U hoort het goed: €80.000 minder op een woning met een WOZ-waarde van €325.000 wordt als proportioneel gezien. Tenminste, in de antwoorden die wij op onze vragen kregen. Gelukkig geven de initiatiefnemers aan dat het de verhuurder nog wel vrij staat om zijn eigen pensioenvermogen op een andere wijze te beleggen dan in vastgoed. Nou, dank u wel in ieder geval voor die coulantie als het gaat om het bezit van anderen. Verkopen kan dan ook, zij het in niet-verhuurde staat en dan alleen nadat de huurders mogelijk na jaren vertrokken zijn.

En dan het laatste verbijsterpunt: het beroep op de opzegingsgrond "eigen gebruik". Stel nu dat de eigenaar de woning voor zichzelf nodig heeft of voor een van zijn kinderen. Dan biedt deze wet de mogelijkheid om een beroep te doen op de uitzonderingsgrond "dringend eigen gebruik". De verhuurder — u weet wel, nog steeds de rechtmatige eigenaar van de woning — moet dan naar de rechter om

aan te tonen dat hij terecht een beroep doet op deze uitzonderingsbepaling. De rechter zal in dat beroep een belangenafweging maken. Los van het feit dat de rechterlijke macht waarschijnlijk niet zit te wachten op dergelijke zaken, die gewoon tussen huurder en verhuurder in de vorm van een tijdelijke huurovereenkomst kunnen worden geregeld, biedt deze uitzonderingsgrond in dat geval dus geen enkele zekerheid aan zowel de huurder als de verhuurder.

Voorzitter. Deze wet is een sympathieke wet vanuit de bescherming van de huurders gezien, maar een onrechtmatige wet ten opzichte van de eigenaar van de woning die die wil verhuren en naast de huurprijs en de verduurzamingseisen nu ook de termijn van verhuren door de overheid krijgt opgelegd. De wet is pure symptoombestrijding en niet eerlijk naar de eigenaar van het vastgoed, onuitvoerbaar en niet handhaafbaar. Het lost het probleem van de wooncrisis niet op en leidt tot verdere betutteling en verstarring van de woningmarkt en een uittocht van het broodnodige kapitaal dat voorwaardelijk is om heel veel woningen te bouwen. De fractie van de BBB is dan ook tegen deze wet.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kemperman. Dan is het woord aan mevrouw Janssen-van Helvoort namens GroenLinks-PvdA voor haar maidenspeech.

□

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst natuurlijk een welkom aan de beide indieners en aan de minister, maar vooral natuurlijk aan al mijn partijgenoten die hier op de publieke tribune zijn, die verdacht roodgekleurd is. Ik vind het heel erg leuk dat jullie hier allemaal zijn om mij hier enige support te geven.

Voorzitter. Een plek om te wonen, een huis waar je samen met je geliefde, met kinderen of gewoon heerlijk alleen een plek voor jezelf hebt, met je eigen spulletjes en je eigen gedachten. Het klinkt misschien wel een beetje burgerlijk uit de mond van de rode rakker uit de jaren zeventig die ik dan ben, maar het is onmiskenbaar naast voldoende inkomen en meedoen in de samenleving, in een veilige samenleving, het belangrijkste element van bestaanszekerheid en bestaanszekerheid is inmiddels bij zo'n beetje alle politieke partijen het speerpunt in deze verkiezingen. Je zou dus kunnen zeggen: dat moet wel goedkomen met deze wet, met dit initiatief om huurders meer zekerheid te geven door een vast huurcontract als uitgangspunt terug te brengen in de wetgeving die over het huren en verhuren van woningen gaat.

Het is mij een eer om mijn maidenspeech te houden bij dit initiatiefvoorstel over vaste huurcontracten van de Tweede Kamerleden Nijboer en Grinwis, beiden door mij zeer gewaardeerde volksvertegenwoordigers. Ik zeg dit speciaal natuurlijk een beetje voor Henk Nijboer, omdat dit naar ik aanneem zijn laatste optreden als echte volksvertegenwoordiger is. Henk, we zijn je ontzettend dankbaar voor hoe je al die jaren het Nederlandse volk hebt willen vertegenwoordigen. Wat mooi Henk, dat je deze wetswijziging die de positie van huurders op de woningmarkt aanzienlijk versterkt nog net kunt verdedigen voordat je afzwaait.

Voorzitter, staat u mij toe om iets over mijn eigen woonsituatie te schetsen. Zo zegt u het altijd zo mooi. Ik dacht: dat vind ik wel een mooie zin, dus dat ga ik ook even zeggen.

Na een korte periode als huurder in Utrecht tijdens mijn studententijd maakte ik met mijn partner in Leeuwarden mijn entree op de koopmarkt, met een groep van vier stellen, acht volwassenen. We waren allen twintigers en we kregen nog maar weinig salaris. We zaten nog aan het begin van onze carrière. We besloten in 1979 om een al jarenlang leegstaand oud-armenhuis van de hervormde kerk in Leeuwarden te kopen. Het was een gebouw uit 1860. Ik kan u de foto's laten zien. Mijn vader zei toen: hoe kun je dit ooit kopen?

We richtten een coöperatieve woonvereniging op en probeerden een hypotheek te krijgen. Dat lukte met enige moeite bij het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Dat was destijds een semioverheidsbedrijf, waar betrokken medewerkers ons idealistische initiatief wel konden waarderen. We begonnen samen met een aannemer enthousiast te klussen. Gelukkig was er nog geen sprake van de Omgevingswet en al helemaal niet van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, want ik vrees dat we daar nooit doorheen waren gekomen. Maar goed, we stonden met z'n achten met elkaar garant voor de hypotheek en eenieder betaalde zijn eigen rente en aflossing.

Dat was geen enkel probleem, totdat in 2015 een van ons zijn hypotheek wilde verhogen om de keuken te vernieuwen. Het Bouwfonds was inmiddels allang het Bouwfonds niet meer. Die semioverheidsorganisatie was ondergebracht bij de ABN AMRO. Zij moesten niks hebben van zo'n coöperatieve vereniging. We werden gedwongen om een vereniging van eigenaren te worden, want anders kon de hypotheek-aanpassing niet doorgaan. Dat hebben we toen maar gedaan, pragmatisch als we waren, maar wel met pijn in het hart. We voelden ons veel meer een coöperatieve vereniging dan een vereniging van eigenaren. Dit laat overigens onverlet dat we er nog altijd met elkaar wonen, inmiddels al 42 jaar. Alle kinderen zijn er geboren en zijn er de deur uitgegaan, maar wij als volwassenen wonen er nog steeds als groep.

Deze schets van mijn woonsituatie geeft aan hoe marktwerking, het terugdringen van de rol van de overheid, vaak aardig lijkt. De overdracht naar ABN AMRO bleek een oplossing voor het probleem bij het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, maar greep diep in in hoe wij als individu woonden.

Voorzitter. Een groot publiek belang als goed wonen vraagt om veel en veel stevigere publieke zeggenschap en borging dan nu het geval is. De gemeenschap moet haar positie terugveroveren op de markt. Gelukkig lijkt dit besef ook eindelijk door te dringen bij de regering. Het feit dat er specifiek voor volkshuisvesting een minister is, was een goede stap. De inzet van deze minister op dit ministerie waarderen wij enorm.

Er moet echter nog veel gebeuren om de regie weer echt bij de overheid te leggen. Ik noem gezamenlijke woonvormen voor alleenstaanden, samengestelde gezinnen, ouderen en mensen met een beperking. Kortom, diversiteit, met name in de sociale huursector. Dat kun je niet overlaten aan de markt. Dat vraagt om sterke publieke zeggenschap. Een van de rollen van de Eerste Kamer is om te kijken of

de rechten van burgers wel voldoende beschermd worden. Het recht op een vaste woonplek is zo'n recht. Het gedwongen worden om steeds te verhuizen levert veel stress op. Het voorliggende initiatiefvoorstel draagt bij aan deze rechtsbescherming. Wij zien dit voorstel als een bouwsteen in de door ons gewenste richting.

In deze tijd van woningschaarste — er is een tekort van 300.000 woningen — wonen jonge mensen veel vaker thuis bij hun ouders dan zij willen. Mensen die scheiden, kunnen geen eigen woonruimte vinden en mensen die na intensieve begeleiding in de ggz of begeleid wonen eindelijk op zichzelf kunnen wonen, komen in een vacuüm terecht, waardoor ze vaak weer terugvallen in hun problematiek. Door de schaarste op de woningmarkt hebben woningspeculanten vrij spel. Het verhuren van woningen en het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten is een verdienmodel geworden voor mensen die handig geld willen verdienen over de ruggen van huurders. Met de introductie van de tijdelijke huurcontracten in 2016 kregen veel jonge mensen te maken met een tweejarig tijdelijk contract. Daarna moesten ze verhuizen. In de vrije sector heeft het ook nog geleid tot enorme huurverhogingen.

Dit voorstel keert de ontwikkeling dat tijdelijke huurcontracten wel handig zijn voor huiseigenaren en stelt de vaste contracten weer als norm. In de memorie van toelichting kunnen we lezen wat destijds het idee achter de instelling van tijdelijke contracten was: meer woningen op de huurmarkt. Dat idee heeft helemaal niet gewerkt. De belangenvereniging van verhuurders geeft aan dat het tijdelijke contract vaak gebruikt wordt als een soort proefperiode, om te zien of een huurder niet al te lastig is. Dat was nooit de bedoeling. Een vraag aan de indieners, maar ook aan de minister: hoe kijkt u nu terug op de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt destijds in 2015? Waren er al eerder signalen dat de effecten van deze wet anders waren dan bedoeld? Wat valt er te leren uit de besluiten van 2015? Een vraag aan de minister: nu dit weer gecorrigeerd of teruggedraaid wordt, wanneer denkt u dat dit kan ingaan?

In de Tweede Kamer is er vooral discussie geweest over de uitzonderingsbepalingen. Het moet mogelijk zijn om je huis tijdelijk te verhuren als je er zelf onzeker over bent of je wel wilt gaan samenwonen en of dat samenwonen wel een succes is. De vragen die wij in de schriftelijke ronde hadden betroffen deze uitzonderingsgrond, die ingebracht is door het amendement van het CDA tijdens de behandeling in de Tweede Kamer. Deze vragen zijn tijdens de schriftelijke ronde wat mij betreft naar tevredenheid beantwoord.

Van de week zagen we dat de internetconsultatie over de algemene maatregel van bestuur waarmee de uitzonderingsbepalingen worden vastgesteld, van start is gegaan. Dat is heel mooi en voortvarend. We kregen deze week ook nog een brief van de vereniging van woningcorporaties, waarin zij er niet alleen voor pleitten om een bepaalde categorie wisselwoningen uit te breiden voor die situaties waarin renovaties en verbeteringen worden aangebracht, maar ook voor het inzetten van wisselwoningen bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden of in de situatie dat de huurder na beëindiging van de huur vanwege sloop of renovatie in afwachting is van het beschikbaar komen van een vervangende woning. Een vraag aan de minister: is hij bereid dit geluid van de woningbouwcorporaties mee te nemen? Kan

daar een toezegging op komen? Dan ben ik daar helemaal tevreden mee.

Vaste huurcontracten zullen bijdragen aan betere bestaanszekerheid voor veelal jongere mensen, waaronder gezinnen, die door tijdelijke arbeidscontracten en onzekere economische ontwikkelingen toch al te maken hebben met een stapeling van onzekerheden. Zo kunnen mensen met een laag middeninkomen, te veel inkomen voor een sociale huurwoning en te weinig om een hypotheek af te sluiten, niet meer zomaar opgezadeld worden met tijdelijke contracten. De vaste huurcontracten zullen ook de leefbaarheid in de wijken vergroten. Er zal immers minder sprake zijn van huurders die iedere twee jaar moeten verhuizen.

Ik heb nog één vraag aan de initiatiefnemers. Door het aangenomen amendement van de SP in de Tweede Kamer geldt de wetwijziging nu ook voor hospitaoverhuur. Nu had ik contact met iemand die altijd een kamer verhuurt aan een student, ook om de eigen woonlasten een beetje te compenseren, want het inkomen was maar net voldoende om de woonlasten te betalen. Een win-winsituatie zou je het dus kunnen noemen: een woning voor een student en wat extra inkomen voor de verhuurder. Maar nu aarzelt deze mevrouw om dat weer te gaan doen. Ze hoopt op gezinsuitbreiding en wil dan niet aan de huurder vastzitten, die de beoogde babykamer in gebruik heeft, en ook niet ingewikkelde procedures doorlopen om het huurcontract dan te beëindigen. Wat is de boodschap van de initiatiefnemers aan deze kamerverhuurder?

Voorzitter, tot slot. Ook nu weer blijkt dat marktwerking niet altijd zaligmakend is. De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen zal sterk vergroot moeten worden. Woningcorporaties moeten hierbij de hoofdrol gaan spelen. Als je nu bent aangewezen op een sociale huurwoning, zijn er hele lange wachttijden bij de corporaties. Je moet dus wel naar de particuliere markt als je wil verhuizen. Dan word je als huurder geconfronteerd met hogere huurstijgingen dan wanneer je bij de corporatie terecht zou kunnen. In 2023 kregen de woningbouwcoöperatiehuizen een huurverhoging van 0,1%, en in de particuliere sector was de gemiddelde prijsstijging 3,7%. In de vrije sector stegen de prijzen zelfs met 4,5%, hetgeen hoger is dan het wettelijk toegestane maximum van 4,1%. Het verschil wordt volgens de onderzoekers toegeschreven aan de wisselingen na afloop van een tijdelijk huurcontract. Bij een wisseling van bewoners gelden namelijk ruimere regels dan bij een bestaand huurcontract.

Ook deze cijfers pleiten ervoor om de rol voor woningcorporaties te versterken als het gaat om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Iedereen heeft immers recht op een betaalbare woning. Woningen zijn om in te wonen, niet om er geld mee te verdienen. De overheid moet met wetgeving huurders beschermen en hun rechten versterken. En dat doet deze wetwijziging. Het zal u niet verbazen dat wij volgende week dan ook voor deze wet zullen stemmen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Janssen-van Helvoort. Mijn hartelijke gelukwensen met uw maidenspeech. Staat u mij toe om iets van uw achtergrond te schetsen.

U studeerde natuurkundige scheikunde aan de Rijksuniversiteit Utrecht. Ook volgde u een managementopleiding aan de Christelijke Hogeschool Windesheim. U begon uw loopbaan als docent in de natuur-, schei- en wiskunde en techniek. Daarna vervulde u verschillende bestuursfuncties in het onderwijs en in de zorg. Zo was u directeur van de Wissedwingermavo te Leeuwarden en zat u in het bestuur van het Slauerhoff College. Ook was u algemeen directeur van de Provinciale Bibliotheekcentrale Friesland, daarna directielid van jeugdzorginstelling Het Poortje te Groningen en nog weer later lid van de raad van bestuur van behandelcentrum Woodbrookers te Kortehemmen, en ten slotte algemeen directeur van gehandicaptenzorginstelling De Waerden in Heerhugowaard.

Voor de PvdA was u twaalf jaar lid van Provinciale Staten van Friesland, waarvan ruim drie jaar als fractievoorzitter. Begin dit jaar — vlak voor het einde van uw laatste termijn — bent u door uw collega-Statenleden uitgeroepen tot beste Statenlid. Uw collega's prezen uw grote kennis van zaken, uw analytische kracht en uw vermogen tot verbinden. "Loyaal, maar soms ook snijdend scherp", zei een van uw collega's over u. Ook won u de prijs voor "Beste redenaar" en "Meeste kennis van zaken". Het is dat wij in de Eerste Kamer een dergelijke prijs niet kennen, want anders zat een aantal hoopvolle collega's vanaf nu toch wat ongemakkelijk te schuiven in hun bankje, voor zover daar ruimte voor is, met deze gedegen concurrentie.

Bij uw afscheid gaf u samen met een collega-nestor een interview met als advies aan de nieuwe Provinciale Staten: "Zoek elkaar op in de wandelgangen, investeer in elkaar, en wat humor is ook nooit weg. Het is een hoop papierwerk, maar uiteindelijk vooral ook mensenwerk. Dus maak het een beetje gezellig met elkaar."

Sinds 13 juni bent u Eerste Kamerlid voor de gefuseerde fractie van GroenLinks-PvdA. Daarbij maakt u het, net als in Leeuwarden, in de wandelgangen gezellig, terwijl u in deze zaal soms snijdend scherp in het debat zult zijn — daar twijfel ik niet aan. "Hard op de inhoud, zacht op de relatie" wordt dat ook wel genoemd.

Nogmaals van harte gefeliciteerd met uw maidenspeech. Ik geef thans de collega's de gelegenheid u te feliciteren met uw maidenspeech, maar niet dan nadat ik u als eerste feliciteer. Ik verzoek u zich op te stellen voor het rostrum voor de felicitaties.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Van Hattem.



De heer Van Hattem (PVV):

Dank, voorzitter. Dit initiatiefwetsvoorstel draait de Wet doorstroming huurmarkt uit 2016 gedeeltelijk terug door met een wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de huurbescherming te versterken en in beginsel alleen huurovereenkomsten aan te kunnen bieden voor onbepaalde tijd, met uitzonderingen voor tijdelijke verhuur onder specifieke voorwaarden. Wat de PVV betreft is dat een prima uitgangspunt, met complimenten voor de indieners van

deze initiatiefwet. Daarbij maak ik wel de opmerking dat de partijen van de indieners in 2016 wél de Wet doorstroming huurmarkt steunden, terwijl de PVV daar indertijd juist tegen heeft gestemd. Nu de resultaten van die wet uitblijven, is het beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald dat dit onderdeel nu wordt teruggedraaid. Niet voor niets was het beginsel van vaste huurcontracten al sinds 1918 het uitgangspunt in Nederlandse wetgeving. Vanaf 1918 tot de eerste aanpassingen in de jaren tachtig, zelfs in de woningcrisis van na de oorlog, heeft dit uitgangspunt gefunctioneerd. Dat was wel in een tijd waarin onze woningmarkt niet onder druk stond van een steeds verder oplopende massa-immigratie, die sinds de jaren tachtig onze inwoneraantallen heeft opgestuwd. Dat is het onderliggende probleem. Een wet die doorstroming op de woningmarkt zou moeten stimuleren, is vooral bedoeld om met die doorstroming de massale immigratiestroom te huisvesten. Ook vanwege die onderliggende factor, stemde de PVV tegen de Wet doorstroming huurmarkt. Het is dweilen met de kraan open zolang onze grenzen wagenwijd openblijven.

Terwijl steeds meer Nederlanders die geen woning kunnen vinden in hun auto, in bushokjes of in oude elektriciteits-huisjes moeten slapen, krijgen asieleisders hier nog steeds een woning op een presenteerblaadje aangereikt. De Nederlandse woningzoekenden worden steeds meer verdrongen nu de minister de taakstellingen aan gemeenten voor de huisvesting van statushouders voor het komende halfjaar nog verder heeft verhoogd. Statushouders krijgen hier een voorlopige verblijfsvergunning voor in principe vijf jaar, maar ondertussen hebben ze wel vaak al een vast huurcontract voor de sociale huurwoning die ze met voorrang toegewezen krijgen. Kan de minister aangeven of het mogelijk is om het huurcontract van een statushouder te beperken tot een tijdelijk contract voor maximaal de duur van de voorlopige verblijfsvergunning? Graag een reactie.

Voorzitter. Ik heb nog een vraag aan de indieners en aan de minister. In deze initiatiefwet blijven uitzonderingen voor tijdelijke verhuur mogelijk. Kan bevestigd worden of dat ook geldt voor de hospitairegeling en in hoeverre de doelgroepencontracten daarmee samenhangen?

Gisteren bleek dat de ambitie op het gebied van woningtransformaties, het ombouwen van kantoren en dergelijke tot woningen, volledig stagneert. Ook zijn er plannen voor flexwoningen, maar zijn er veel te weinig locaties beschikbaar, waardoor de aangekochte flexwoningen in de opslag stof staan te happen. De minister presenteert ondertussen flexwoningen als duurzaam onderdeel van de reguliere woningvoorraad. Bij tijdelijke flexwoningen geldt er echter een maximale duur van tien tot vijftien jaar om met een omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Een recente wijziging van artikel 7:274 Burgerlijk Wetboek maakt het mogelijk om een huurcontract te beëindigen als de omgevingsvergunning voor een tijdelijke woning afloopt. Kan de minister aangeven wat de consequenties van het voorliggende wetsvoorstel zijn in dit verband? Kan een verhuurder hierdoor sowieso geen vast huurcontract aanbieden voor tijdelijke flexwoningen, wetende dat een contractduur van onbepaalde tijd niet mogelijk is door de maximale termijn van de omgevingsvergunning? Stopt de minister indien dat het geval is dan ook met het presenteren van tijdelijke flexwoningen als onderdeel van de reguliere woningvoorraad? Graag een reactie.

Voorzitter. De PVV-fractie zal deze initiatiefwet steunen. Tot zover in eerste termijn.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Hattem. Dan is het woord aan de heer Meijer namens de VVD-fractie.

□

De heer Meijer (VVD):

Dank u, voorzitter. Vandaag is er een debat over het beleidsterrein Wonen, maar slechts over een klein deel van het beleidsterrein. Het gaat namelijk over tijdelijke huurcontracten. Binnenkort praten we over een ander fragment: de wijziging van de Huisvestingswet. De opgaven op het gebied van wonen zijn momenteel van dien aard dat een wat breder debat misschien wel gewenst zou zijn. Laten we die bredere context niet uit het oog verliezen. Daarom is het mooi dat de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ook deze dinsdag weer in ons midden is; deze keer om ons als adviseur van dienst te zijn om die bredere context in beeld te houden.

Een volkshuisvestingsdebat dreigt al gauw een zwart-witkarakter te krijgen. Er zit al snel een ideologische lading onder: kopen versus huren, goedkoop versus duur, inbreiden versus uitbreiden, overheid versus markt, verdelen versus bijbouwen enzovoort. Het is wat de VVD-fractie betreft goed om hierbij de politieke accenten aan te geven, maar uiteindelijk zal de oplossing meestal toch en-en blijken te zijn; van alles wat. Tegen die achtergrond beoordeelt mijn fractie of het voorliggende initiatiefvoorstel voldoende in balans is. Ook van mijn kant waardering voor de initiatiefnemers en de medewerkers. Het is mooi dat zij deze waardering hier nog voor de verkiezingen in ontvangst kunnen nemen.

Voorzitter. In het coalitieakkoord is afgesproken dat vaste huurcontracten de standaard zijn. Daarom is in het programma Betaalbaar wonen een aanpak voorgesteld waarin naast de Wet betaalbare huur een programma wordt aangekondigd om tijdelijke contracten lokaal te verbieden in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De VVD-fractie heeft begrip voor deze lijn. Maar als ik het goed begrijp, heeft de minister op dit punt zijn voorstellen niet doorgezet, gelet op dit initiatiefvoorstel. Misschien kan de minister nog eens aangeven hoe zijn oorspronkelijke voorstellen zich verhouden tot dit initiatiefvoorstel en in hoeverre die tot aanpassingen hebben geleid.

De VVD-fractie onderschrijft de constatering dat de huurmarkt momenteel slecht functioneert. Vanuit de sector klinken geluiden dat fiscale maatregelen en maatregelen om de huurprijzen verder te reguleren en om de huurbescherming te verbeteren, waaronder het vandaag voorliggende initiatiefvoorstel, het aanbod huurwoningen in de vrije sector sterk doen verminderen. De heer Kemperman heeft dat nog iets minder omfloerst omschreven. Graag horen wij de visie van de minister op deze kritiek, want dit is toch wel de relevante context waarin wij dit wetsvoorstel moeten beoordelen.

Maar dan naar het initiatiefvoorstel zelf. Ook de VVD-fractie ziet dat her en der — niet gelijkmatig over het land verdeeld, overigens — excessen met tijdelijke huurcontracten plaatsvinden. Ook de VVD-fractie vindt dat vaste huurcontracten de norm moeten zijn. Maar de initiatiefnemers raken

ons enigszins kwijt bij de uitwerking hiervan. Het initiatiefvoorstel raakt verschillende aspecten: natuurlijk de huurbescherming van de huurder, maar ook de hoogte van de huren, de leefbaarheid in de buurten, de omvang van de particuliere huurmarkt en de positie van de particuliere verhuurder. Deze aspecten moeten in onze ogen tegen elkaar afgewogen worden. Is mijn indruk juist dat bij die afweging bij de initiatiefnemers huurbescherming absolute prioriteit heeft? Wij krijgen de indruk van wel.

Daarnaast spreken de initiatiefnemers, onder meer in de memorie van toelichting, over vastgoedsspeculanten, huisjesmelkers en pandjesbazen, als het om de hele categorie particuliere verhuurders gaat. Die eenzijdige benadering maakt het lastig om met elkaar van gedachten te wisselen over sommige groepen, bijvoorbeeld over de groep particuliere verhuurders die mogelijk onevenredig in hun belangen worden geschaad. Ik vind dat de initiatiefnemers op dat punt te veel een zwart-witbenadering hebben, maar ik doe toch een poging om in gesprek te komen.

Ik heb het dan bijvoorbeeld over de groep eigenaren die maar één woning verhuurt. Na invoering van dit initiatiefvoorstel zou die groep de woning in sommige gevallen misschien liever leeg laten staan, omdat bij verhuur voortaan een huurcontract voor onbepaalde tijd moet worden getekend, waardoor de woning minder goed verkoopbaar is. Dit raakt verhuurders die een tweede woning op termijn willen of kunnen verkopen.

Dit thema is indringend in de Tweede Kamer aan de orde geweest. In een amendement worden voor deze groep verhuurders, zorgvuldig ingekaderd, meer mogelijkheden gecreëerd, waardoor de belangen van deze groep niet geschaad hoeven te worden en tevens de risico's worden beperkt dat de markt voor particuliere huurwoningen kleiner wordt. We hebben het hier maar over een beperkt deel; nog geen 10% van de markt voor particuliere huurwoningen.

De kwalificatie van dit amendement door de initiatiefnemers als "destructief" kan ik niet goed plaatsen. Wellicht kunnen zij die vandaag nuanceren. De VVD-fractie kan zich wel vinden in het oordeel van de minister dat dit amendement een bijdrage kan leveren aan het beschikbaar houden van woningen voor verhuur, dat dan de norm voor huurcontracten gerespecteerd wordt en dat er duidelijkheid is, zodat huurders en verhuurders weten waar zij aan toe zijn. Graag hoor ik van zowel de initiatiefnemers als de minister of ik de gedachtewisseling op dit punt goed heb weergegeven. Voor mijn fractie is de wijze waarop naar dit soort problemen gekeken wordt wel een zwaar punt in de eindafweging over het voorstel.

We zijn er in ieder geval wel tevreden over dat de minister het aanbod van particuliere huurwoningen gaat monitoren, zodat we kunnen zien wat de invloed is als deze initiatiefwet wordt aangenomen.

Voorzitter. De VVD-fractie is er tevreden over dat er na de behandeling in de Tweede Kamer wel andere uitzonderingen in het initiatiefvoorstel zijn opgenomen, zoals de zogenaamde diplomatenclausule, als de woning weer nodig is voor eigen gebruik, bijvoorbeeld na tijdelijk verblijf in het buitenland voor werk, of voor familieleden in de eerste graad. De minister zal een algemene maatregel van bestuur opstellen, waarin de categorieën van personen worden

opgenomen waarvoor het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijft.

De minister heeft naar aanleiding van vragen van onze kant toegezegd dat hij bereid is om categorieën van personen aan deze lijst toe te voegen als uit de internetconsultatie of de voorhangprocedure blijkt dat hiervoor goede redenen zijn. Daarbij verwezen wij naar de verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte die enkele gespecialiseerde landelijke stichtingen specifiek aanbieden aan de grote groep gescheiden ouders die een geslaagd co-ouderschap willen realiseren door kinderen de mogelijkheid te bieden bij beide gescheiden ouders op bezoek te gaan. We vragen de minister deze toezegging nog eens te bevestigen.

Overigens werden wij — dat geldt ook voor anderen, zo begrijp ik uit het debat — de afgelopen dagen nog wel meer geattendeerd op mogelijke uitzonderingen. Nog niet genoemd is: de seizoenshuisvesting voor arbeidsmigranten. Wel is de categorie wisselwoningen voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden bij woningbouwcorporaties genoemd. En ook ik zag een mail over hospitaalverhuur. Zo mooi als mevrouw Janssen kan ik dat niet weergeven; die vragen zijn nu dus ook gesteld.

Voorzitter. Uit mijn betoog zal duidelijk zijn geworden dat de VVD-fractie vooralsnog kritisch staat ten opzichte van het initiatiefvoorstel, maar we staan nog maar aan het begin van de behandeling. We hebben verschillende vragen gesteld. De beantwoording kan ons helpen bij ons eindoordeel. We wachten die beantwoording met belangstelling af.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Meijer. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens het CDA.

□

De heer Rietkerk (CDA):

Dank u wel, voorzitter. De heer Van Rooijen heeft mij gevraagd om ook namens de fractie van 50PLUS te spreken. Dat doe ik graag. Daar waar ik spreek over de CDA-fractie mogen diegenen die luisteren dus ook de 50PLUS-fractie invullen.

Allereerst feliciteer ik collega Janssen-van Helvoort met haar maidenspeech.

Voor het CDA is woonzekerheid een elementair onderdeel van bestaanszekerheid. Naast persoonlijke aspecten grijpen tijdelijke huurcontracten ook in op de leefbaarheid en de samenhang van een wijk. Wij beschrijven dit ook uitgebreid in het rapport Voor Heel Nederland. Het CDA is de partij van de gemeenschap, de sociale samenhang en het omkijken naar elkaar. In het visiestuk van het wetenschappelijk instituut van het CDA hebben wij betaalbaarheid, sociale samenhang en de leefbaarheid van wijken als uitgangsnorm genomen voor ons woonbeleid.

Het wijdverspreide gebruik van tijdelijke huurcontracten kan dit alles in de weg staan. Voor het CDA staat vanwege het persoonlijke en gemeenschappelijke aspect daarom vast dat vaste huurcontracten uitgangspunt zijn. Echter, het CDA is niet voor een algeheel verbod op tijdelijke huurcontracten. Het CDA zet in op het beter benutten van bestaande

woningen door splitsen, optoppen, transformatie, woningdelen en doorstroming. Het lokale en regionale woonbeleid zijn daarvan het ankerpunt. Daar kom ik straks op terug.

Voorzitter. De maatschappelijke opgave is op dit moment om het aantal huurwoningen en huurruimten te vergroten, en om de huurprijs voor de huurders te maximaleren of te dempen. Anderen hebben ook al gezegd dat de doorstroming op de woningmarkt, ook op de huurmarkt, hard nodig is. Verder spelen er andere belangen, zoals de bescherming van de huurder en de investeringsbereidheid van de verhuurder. Uiteraard zijn wij ook tegen excessen op de huurmarkt. Die willen wij ook voorkomen. Tijdens dit debat zal blijken of het initiatiefvoorstel een zodanige positieve impuls geeft dat het qua doelmatigheid, effectiviteit en uitvoerbaarheid aan de maatschappelijke opgave bijdraagt. Daarbij zal de CDA-fractie ook andere thema's meewegen, zoals het subsidiariteitsbeginsel, integraliteit van wetgeving en fiscale maatregelen. Ten slotte zal de CDA-fractie wegen of dit initiatiefvoorstel de aangewezen weg is of dat de in procedure gebrachte wetsvoorstellen of de wetsvoorstellen die nog aanstaande zijn, waaronder de Wet betaalbare huur, de Wet goed verhuurderschap, wetsvoorstellen over doelgroepencontracten voor bijvoorbeeld seizoenarbeidsmigranten, evenals de Huisvestingswet en de huurmaximering, wellicht een passender antwoord geven op de maatschappelijke opgaven.

Voorzitter. Voordat ik onze vragen stel, wil ik de indieners, de heren Nijboer en Grinwis, complimenteren met hun initiatief. Wij weten dat dit veel tijd en inzet vergt van hen en hun medewerkers. Dit initiatiefvoorstel staat niet op zichzelf. De afgelopen tijd zijn er, zoals ik al aangaf en stipuleerde, verschillende wetsvoorstellen gepasseerd en zijn er ook wetsvoorstellen in de maak die de huurders moeten beschermen en ook de leefbaarheid in wijken gericht kunnen vergroten en vooral kunnen versterken via gemeenten; de lokale overheid dicht bij de gemeenschappen. De leden van de CDA-fractie hebben zorgen over het effect van deze wetsvoorstellen als ze allemaal in combinatie worden gezien, inclusief dit initiatiefvoorstel. Wie heeft het overzicht dan nog? De combinatie van dit initiatiefvoorstel, andere wetgeving en fiscale maatregelen levert niet op dat er meer huurwoningen komen en dat de huurprijs naar beneden gaat. Klopt deze stelling, zo vraag ik aan de initiatiefnemers.

Daarnaast heeft de CDA-fractie de zorg dat vastgoedondernemers niet meer gaan investeren, ook niet in duurzame maatregelen die nodig zijn, waardoor er minder duurzame huurwoningen komen in de vrije sector. Dat betekent dat daarmee de doorstroming niet is gediend en dat er vanwege de renteontwikkeling — daar kunnen de initiatiefnemers niks aan doen, maar we hebben ermee van doen — en de fiscale maatregelen er thans onvoldoende betaalbare en passende woningen gebouwd worden. Zien de initiatiefnemers dat ook zo?

Bij de behandeling van dit initiatiefvoorstel is het wat ons betreft belangrijk voor het beoordelen van de uitvoerbaarheid om een onderscheid te maken tussen verhuur in de sociale sector — Aedes heeft ons daarover ook geschreven — en verhuur in de vrije sector. De CDA-fractie maakt zich met name zorgen over de effecten van het initiatiefvoorstel en van dergelijke vergaande ingrepen bij de vrije sector. De leden van de CDA-fractie denken namelijk dat dit soort ingrepen eerder contraproductief kunnen werken dan wat

de bedoeling is. Hoe zien de initiatiefnemers dit? Dit initiatiefvoorstel heeft tot gevolg dat huurbescherming via vaste contracten ook in de vrije sector de norm wordt. Er zijn weliswaar amendementen aangenomen die maatwerk enigszins mogelijk maken, maar deze gelden slechts in zeer bijzondere gevallen. De voorbeelden zijn al genoemd. Wat zijn de onbedoelde gevolgen en neveneffecten van dit initiatiefvoorstel, vraag ik aan de initiatiefnemers. Gaan de verhuurders straks hun woning niet verkopen — de heer Meijer sprak daar ook al over — of laten deze verhuurders deze leegstaan?

Voorts heeft de CDA-fractie twijfels bij de noodzakelijkheid van het betreffende initiatiefvoorstel om de geformuleerde doelstelling, een betere toegang tot de huurmarkt voor de lagere en de middeninkomens, te behalen. De huurgrenzen voor de sociale sector worden immers al behoorlijk opgerekt zodat de reguleerbaarheid van de sociale sector nog veel groter wordt. Het is hiervoor niet nodig om voor de vrije sector dezelfde restricties wat huurbescherming betreft in te voeren. Hoe zien de initiatiefnemers dit?

De leden van de CDA-fractie begrijpen dat huurbescherming in de sociale sector belangrijk is en dat dit geregeld moet worden. De CDA-fractie vreest echter dat dit initiatiefvoorstel zal leiden tot een inbreuk op het eigendomsrecht en tot waardevermindering in de vrije sector. De CDA-fractie hecht veel waarde aan deze fundamentele rechten die onder andere zijn vervat in het EVRM. Deze fundamentele inbreuk — in de schriftelijke ronde heeft de CDA-fractie hierover al vragen gesteld — op het eigendomsrecht in de vrije sector is wat de CDA-fractie betreft onvoldoende onderbouwd door de initiatiefnemers. Kunnen de initiatiefnemers een aanvullende onderbouwing geven in dit debat? Een voorbeeld: probeer maar eens een huis te verkopen waarvan de huurder zich op huurbescherming beroept. Mensen met een middeninkomen, veelal middenstanders, die voor hun pensioen een tweede te verhuren huis bij elkaar hebben gespaard, kunnen hiervan de dupe worden. De leden van de CDA-fractie maken zich als gevolg van de eerdergenoemde punten zorgen over de verlaging van het huurpotentieel in de vrije sector die dit initiatiefvoorstel zal veroorzaken. Het resultaat is nu al zichtbaar. Deze panden worden namelijk aan het huurpotentieel onttrokken en verkocht of desnoods leeg aangehouden. Zien de initiatiefnemers deze ontwikkeling ook?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA): Ik heb een vraag aan u. U doet het nu namelijk voorkomen alsof door dit wetsvoorstel plotseling hele fundamentele rechten ontnomen worden, wat eigenlijk tegen rechtsbeginselen zou indruisen. Tot 2015 was de situatie al zo. Deden we toen allemaal dingen die tegen het fundamentele recht ingingen, volgens u? Wat is er veranderd ten opzichte van toen? Toen kon het allemaal wel.

De voorzitter:

Wilt u via de voorzitter spreken, mevrouw Janssen?

De heer **Rietkerk** (CDA):

Voorzitter, met uw goedvinden wil ik graag antwoord geven. Op dit moment spreken we vanuit een andere situatie. Er is op dit moment wetgeving die de meerderheid van de Tweede Kamer en de Eerste Kamer heeft gesteund. Die

zorgt ervoor dat het nu relevant is om de vraag te stellen, zoals ik gedaan heb, over fundamentele rechten die te maken hebben met spanning rondom of inbreuk op het eigendomsrecht.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
De collega suggereert daarmee dat tot 2015 die wetgeving niet op orde en niet rechtmatig was.

De heer **Rietkerk** (CDA):
U heeft mij niet horen spreken over of iets rechtmatig of onrechtmatig is. Ik wil een nadere onderbouwing van de initiatiefnemers in antwoord op mijn vraag.

De voorzitter:
Vervolgt u uw betoeg.

De heer **Rietkerk** (CDA):
De leden van de CDA-fractie maken zich als gevolg ... Even kijken, volgens mij heb ik dat al gezegd.

Onderzoek geeft aan dat op dit moment al veel mensen tussen wal en schip vallen. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen bemachtigen. Deze groep is dus aangewezen op de middenhuur, waarin er grote tekorten zijn. Deze tekorten zullen alleen maar toenemen door het neveneffect van dit initiatiefvoorstel. Daarnaast is er al sprake van een massa-loop op betaalbare huurwoningen. Het aanbod aan huurwoningen in de vrije sector krimpt nog verder en uit cijfers van Pararius blijkt dat het aantal huurhuizen 31% lager ligt dan een jaar eerder. Het zijn vooral de particuliere beleggers die door nieuwe strenge aangekondigde regels besluiten om hun vrijgekomen huurwoning niet opnieuw te verhuren, maar te verkopen. "Ook de investeringen in de nieuwe huurwoningen zijn in het afgelopen kwartaal ingestort." Dat is een quote van het vastgoedadviesbureau CBRE. De gestegen rente — ik sprak daar net al over — en de oplopende bouwkosten zitten de bouw dwars. Zoals Parariusdirecteur De Groot zegt: je moet beleggers en bouwers stimuleren in plaats van ze met een stok het land uitslaan. Hoe zien de initiatiefnemers dit?

Een ander negatief neveneffect van dit initiatiefvoorstel kan zijn — dat is nog niet eerder benoemd door de indieners — dat binnen- en buitenlandse investeerders de gevolgen van dit initiatiefvoorstel als extra reden zullen zien om niet meer in Nederlandse huurwoningen te investeren. Zien de initiatiefnemers deze ontwikkeling ook en hoe beoordelen zij deze?

Voorzitter. Onze fractie heeft nog vragen met betrekking tot de amendementen op de stukken nrs. 32 en 36. In het aangenomen amendement op stuk nr. 32 van Inge van Dijk, onderdeel van het initiatiefvoorstel artikel 274 vraagt de toevoeging van lid 7b om verduidelijking. Ik kort het even af, want anders ga ik door mijn tijd heen. Lid 7b zegt: de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de in onderdeel d bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert. Dat staat in de context van het nieuwe artikel 274. Dat roept bij de

CDA-fractie vragen op. Kunnen de initiatiefnemers toelichten hoe zij dit zien? Hoe zien zij de uitvoerbaarheid en de toetsbaarheid hiervan? Hoe kan de rechter dit gaan toetsen?

Dan het tweede amendement, ter vervanging van artikel 271, lid 2, waarvan de kern is: lid 1 is niet van toepassing op een voor bepaalde tijd, voor de duur van twee jaar of korter, aangegane huur ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Is deze formulering niet een te open normering? Onze CDA-fractie is in algemene zin van mening dat de kwaliteit van wetgeving en de uitvoerbaarheid gediend zijn bij duidelijke normering door de wetgever. Zorgt deze open formulering niet voor onduidelijkheid? En wat gaat dit vragen van de rechterlijke macht, vraag ik aan de initiatiefnemers.

Ten slotte, voorzitter. De CDA-fractie vraagt aandacht voor de studenten en voor de studentenhuisvesting. Kunnen de initiatiefnemers aangeven dat de studenten voldoende aanbod krijgen via tijdelijke contracten en dat onze studenten niet worden weggedrukt door de expats? Tijdens het eerste studentenhuysvestingscongres, op 2 november jongstleden, bleek dat de nood onder de studenten hoog is. Duidelijk werd dat dat met name geldt voor de particuliere verhuurders van studentenhuysvesting, aldus dagvoorzitter en studentenhuysvestingsregisseur Ardin Mourik. 47% van de studentenhuysvesting is in handen van de particuliere sector. Wat is het effect van dit initiatiefvoorstel voor deze doelgroep, vraag ik de initiatiefnemers. Hier noem ik ook het hospitavoorbeeld dat door eerdere sprekers al is aangehaald, waarbij de hospitaoverhuur via een vast contract niet meer kan plaatsvinden. De bank zegt dan: ik geef alleen maar toestemming voor tijdelijke huur, want anders krijg je gewoon geen financiering. En zo kan ik nog een heleboel voorbeelden noemen.

Tot slot, voorzitter. De CDA-fractie heeft in haar schriftelijke reactie al aangegeven zorgen te hebben over dit initiatiefvoorstel en zijn effecten, maar we willen graag antwoorden hebben op alle vragen die we hebben gesteld, zodat we ordentelijk richting een tweede termijn kunnen komen en ook weer tot een zinvolle inbreng.

De voorzitter:
En dat geldt allemaal ook voor de 50PLUS-fractie.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ja, dat geldt ook voor de 50PLUS-fractie, voorzitter! Dank u wel voor de herinnering.

De voorzitter:
Dan geef ik graag het woord aan mevrouw Perin-Gopie namens Volt.



Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik de leden danken voor het initiatief dat zij hebben genomen. Mijn fractie waardeert het initiatief om aan huurders meer bescherming

te willen bieden. Wij hebben nog wel wat vragen aan de initiatiefnemers en de minister.

Voorzitter. Wonen is een recht en geen luxe. Comfortabel, betaalbaar en duurzaam wonen moet voor iedereen beschikbaar zijn. Volt ziet dat onze politieke voorgangers jarenlang belangrijke keuzes vooruit hebben geschoven of verkeerde keuzes gemaakt hebben. Daardoor zitten we nu midden in een wooncrisis. De woningmarkt bevindt zich in een hyperschaarste. Veel mensen zitten inmiddels zonder woning of in een woning die niet goed bij hun situatie past. Denk aan studenten die graag in een studentenstad willen wonen, aan jongvolwassenen die graag op eigen benen willen staan of aan gezinnen die niet groter kunnen wonen. Maar denk ook aan de alleenstaanden die moeite hebben om hun huur te blijven betalen. Zo zijn er meer schrijnende situaties op de woningmarkt. Momenteel lijkt wonen in Nederland wel een luxe te zijn. Het staat voor mijn fractie voorop dat dat anders moet.

De initiatiefnemers stellen vandaag een oplossing voor voor de schrijnende woonsituatie van mensen die wel een woning hebben, maar die in onzekerheid worden gehouden of ze in dat huis mogen blijven wonen, omdat ze het huren. Of denk aan mensen die weliswaar voor korte duur een onderkomen vinden, maar er daarna weer net zo hard uitgezet worden als de verhuurder het aan een andere huurder kan aanbieden met een fikse huurprijsverhoging. Wij delen de zorgen van de initiatiefnemers en vinden dat deze problemen moeten worden aangepakt. Vandaag wil ik de initiatiefnemers en de minister in mijn bijdrage vanuit verschillende invalshoeken vragen of we nu met dit wetsvoorstel breed genoeg kijken en niet onverhoopt de duurzaamheidsopgave die er ligt voor de gebouwde omgeving uit het oog zijn verloren.

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

Ik hoor het verhaal van mevrouw Perin-Gopie van Volt over de tekorten op de woningmarkt aan. Daar moet ik bij vaststellen dat die tekorten voornamelijk worden veroorzaakt door de massa-immigratie, maar ik zal mevrouw Perin-Gopie er niet van kunnen overtuigen dat daar iets aan gedaan moet worden.

Maar er is ook nog een ander probleem. De woningmarkt wordt voor een deel ook betaald door een aantal beleggers. Bepaalde beleggers kopen hele woonwijken op, zoals in Arnhem is gebeurd door een institutionele belegger als meneer Soros. Dat is toevallig ook de persoon die geld heeft gestoken in de oprichting van de Europese politieke partij Volt. Mevrouw Perin-Gopie van Volt heeft het over partijen die hier in het verleden fouten hebben gemaakt, maar hoe kijkt zij dan aan tegen de institutionele belegger die haar eigen partij mede heeft opgezet?

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):

Ik kan daar heel kort over zijn. Wij zijn geen woningcorporatie. Wij zijn geen instantie met woningen waarin iemand belegd heeft. Dus de heer Soros heeft ook niet belegd in onze woningen. Ik weet eigenlijk niet waar de heer Van Hattem het nu over heeft.

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

Mevrouw Perin-Gopie legt de bal bij andere partijen neer, bij partijen die fouten in het verleden hebben gemaakt. Maar haar partij is opgericht door een institutionele belegger die woningen opkoopt uit de huursector en ze daarna onbetaalbaar maakt voor onze huurders. Het probleem ligt dus ook bij een institutionele belegger die ook de partij van mevrouw Perin-Gopie heeft gesponsord, heeft meeopgezet. Dan kan zij toch beter ook zelf in de spiegel kijken en dan kan zij toch niet alleen de bal bij andere partijen neerleggen? Volt is juist een partij die voortkomt uit een investeerder die zulk soort ontwikkelingen op onze woningmarkt mogelijk heeft gemaakt en die daarmee het woningtekort en de betaalbaarheid van woningen heeft verslechterd.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):

Ik weet eigenlijk niet wat nu precies de vraag is van de heer Van Hattem. Als hij vraagt wie er geld geven aan Volt, dan kan hij dat allemaal zien op onze website. Dan ziet hij daar ook staan dat de heer Soros onlangs geen geld heeft geschonken aan onze partij. Ik weet dus niet wat precies de vraag is.

De **voorzitter**:

Tot slot, meneer Van Hattem.

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

Het is eigenlijk duidelijk, want er is door de heer Soros wel degelijk geld geschonken aan Volt om de Europese politieke partij Volt op te zetten. Mevrouw Perin-Gopie klaagt nu over andere partijen en zegt dat ze fouten hebben gemaakt. Het is misschien goed om wel even in de spiegel te kijken wanneer een institutioneel belegger die zijn geld verdient met het uithollen van de Nederlandse huurmarkt, ondertussen wel de partij Volt meeopzet. Het is een heel simpele vraag: is het dan niet beter om ook in de spiegel te kijken en te concluderen dat ook een partij als Volt hier gewoon niet met een schoon blazoen staat?

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Perin-Gopie.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):

Voorzitter, ik heb geen vraag gehoord, maar als u mij dat toestaat, kan ik wel even vertellen hoe Volt in elkaar zit en waar de heer Van Hattem dan misschien op doelt.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat we gewoon met het wetsvoorstel doorgaan, want dat staat op de agenda.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):

Dat lijkt me een heel goed idee. Maar dan heb ik dus geen vraag gehoord.

De **voorzitter**:

Tenzij ik u daarmee ongewenst het woord ontnem. Ik bedoel: als u graag iets kwijt wilt, gaat uw gang. En als dat

niet zo is, stel ik voor dat we terugkeren naar het wetsvoorstel.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Dan wil ik alleen even benoemen dat de heer Soros of enig andere belegger volgens mij niet heeft gedoneerd aan Volt Nederland. U kunt op onze website zien welke mensen wel allemaal aan ons hebben gedoneerd, want dat staat er heel transparant. Maar dat heeft niks te maken met de wetsbehandeling van vandaag.

De heer Kemperman (BBB):

Ik hoor mevrouw Perin-Gopie, net als mevrouw Janssen, zeggen dat het hebben van een woning een recht is. In onze Grondwet staat echter een zorgplicht van onze overheid voor huisvesting. Dat is volgens mij een andere interpretatie van het recht op een woning, waaraan ook in deze wet veel wordt opgehangen. Ik onderschrijf dat het een morele plicht is van iedere fatsoenlijke samenleving om mensen fatsoenlijk te laten wonen. Wij hangen het continu op aan de kapstok dat mensen dat recht hebben, terwijl het een zorgplicht voor de overheid is. Wij zeggen dat die niet mag worden afgewenteld op de eigenaar van een woning als een verplichting. Onderschrijft mevrouw Perin-Gopie ook dat het geen hard recht is, maar dat het meer een fatsoensnorm is dat je met elkaar zorgt voor fatsoenlijke huisvesting?

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Dat ben ik absoluut niet met u eens. In de Grondwet is die zorgplicht opgenomen, dus iedereen moet een fatsoenlijke woning kunnen hebben. Daarmee noem ik dat een recht. Dat mensen nu hun huis uit gejaagd worden omdat de verhuurder de woning wil verhuren aan iemand die er meer voor wil betalen, vind ik geen zorgplicht. Daardoor raken mensen hun woning kwijt en worden ze zelfs dakloos.

De heer Kemperman (BBB):

Als u Artikel 22 van de Grondwet, die we hier respecteren, erop naleest, dan kunt letterlijk lezen dat het een zorgplicht is voor de overheid. Mijn vraag is nu juist de volgende. U vertaalt het naar een verplichting voor de huiseigenaar. Die krijgt deze wet opgelegd en moet daarmee iets doen wat onze overheid zou moeten doen. Dat zou niet die huiseigenaar, die particulier eigenaar is van een woning, moeten raken. Hoe kijkt u daar dan naar?

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Het is de verantwoordelijkheid van ons als volksvertegenwoordigers om op te komen voor de belangen van het volk. Wij zien dat mensen uit hun huis worden gezet en dakloos raken, doordat de regelgeving die wij met elkaar gemaakt hebben, gewoon niet aansluit bij de situatie zoals die nu is. Wij hebben met elkaar in de Grondwet afgesproken dat er een zorgplicht is. Dan denk ik dat dit wetsvoorstel daar juist aan voldoet en er weer voor zorgt dat mensen gewoon in hun huis kunnen blijven wonen.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Tot slot, dan. U vindt dat het gebrek, namelijk dat de overheid haar zorgplicht onvoldoende nakomt, mag worden afgewenteld op mensen die een woning bezitten. Dat is het eigenlijk. De een doet het niet, dus moet de particuliere woningeigenaar maar aan die zorgplicht voldoen, die letterlijk is toegeschreven aan de overheid. Dat staat u dan voor.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Perin-Gopie.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Niemand wordt gedwongen om in het vastgoed te gaan zitten en woningen te verhuren. Volgens mij proberen we hier nu met deze wet met elkaar af te spreken dat als je je op die woningmarkt begeeft en woningen gaat verhuren, je dan dus ook die zorgplicht op je neemt en mensen gewoon een fatsoenlijke huurovereenkomst biedt.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw Perin-Gopie (Volt):

Ja. Waar was ik gebleven? Ik heb wat vragen over hoe het wetsvoorstel dat nu voorligt, gaat uitwerken. Daarom vraag ik de minister wat hij verwacht dat de effecten zijn van de uitvoering van deze wet. Zal de wet eraan bijdragen dat de krapte op de woningmarkt afneemt en dat er dus minder woningnood is? Daarnaast vraag ik de minister hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot andere regelgeving met betrekking tot de huur- en woonmarkt. Dat vraag ik ook met het oog op de onlangs ingevoerde Wet goed verhuurderschap, die dit jaar in werking trad. Maakt de Wet goed verhuurderschap het niet ook al mogelijk dat gemeenten tijdelijke huur kunnen tegengaan? Ik vraag de minister hoe dat verschilt met de wet die nu voorligt.

Voorzitter. We zitten daarnaast niet alleen in een wooncrisis, maar we bevinden ons ook in een klimaatcrisis. Nederland heeft in het Parijsakkoord en in de Europese Klimaatwet afgesproken om volledig klimaatneutraal te worden. Uiterlijk in 2050, hebben we afgesproken, maar Volt verwacht dat we de komende tijd zullen zien dat dat 2040 moet zijn. Dat betekent dat alles klimaatneutraal moet zijn, dus ook de gebouwde omgeving, alle nieuwbouw en ook alle bestaande bouw. Dat is een hele grote opgave. Wij zien dat er een groep vastgoedontwikkelaars en vastgoedbeleggers is die bereid is om slecht onderhouden gebouwen op te kopen, te renoveren en te verduurzamen. Er zijn er ook die deze ook nog eens opsplitsen of optoppen, waardoor er meer woningen komen. Ik zeg heel bewust "een groep", want vast niet alle vastgoedontwikkelaars zitten er zo in.

Versillende factoren maken dat dit soort projecten best ingewikkeld zijn en dat het heel lang kan duren voordat de bouwvergunning onherroepelijk is en deze mensen daadwerkelijk kunnen overgaan tot verbouwing. Onder de huidige regelgeving kunnen investeerders dan tijdelijke huurcontracten aanbieden totdat de bouwvergunning definitief is en alle bewoners het gebouw moeten verlaten. Dat kan niet meer als deze wet in werking treedt. Mijns inziens kan dat dus twee kanten op uitpakken: óf het gros van de

woningen in zo'n pand blijft in afwachting van de bouwstart leeg, terwijl die woningen anders op deze krappe woningmarkt nog een paar jaar bewoond hadden kunnen worden, óf de businesscase voor renovatie is niet meer sluitend te maken en dan wordt er niet meer herontwikkeld en verduurzaamd. Ik vrees dat we dan niet op tijd zijn om klimaatneutraal te worden en dan gaan projecten die juist meer woningen in panden willen realiseren, ook niet door.

Dit is een grote zorg die ik heb. Ik vraag me af of de minister en de initiatiefnemers dit risico ook zien en, zo nee, wat ik hoop, hoe zij verwachten dat vastgoedontwikkelaars gaan acteren bij invoering van deze wet. Hoe beoordelen de initiatiefnemers en de minister het risico op vertraging van de verduurzamingsopgave en de toename van leegstand? Ik vraag expliciet aan de minister wat hij verwacht dat de impact van de voorliggende wet is op de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving, en of de minister het verband dat ik zojuist schetste, ook ziet.

Ten slotte heb ik nog een vraag aan de initiatiefnemers en de minister, namelijk hoe toekomstbestendig deze wet is. Pakt deze wet ook gunstig uit als de situatie op de woningmarkt verandert? We zitten nu in een hyperschaarste. Hopelijk komt daar een einde aan. Heeft dat nog nadelen voor deze wet of juist voordelen? Dat hoor ik graag.

Voorzitter. Ik wil echt nogmaals benadrukken hoe schrijnend de situatie op de woningmarkt is voor mensen met een tijdelijk huurcontract, voor mensen die steeds maar weer in onzekerheid zitten omdat het huurcontract afloopt, er geen andere woning in zicht is en ze zelfs zonder woning komen te zitten. Ook dit zorgt voor bestaansonzekerheid. Volt wil dat daar snel een einde aan komt. Daar lijkt dit wetsvoorstel een oplossing voor te bieden. Ik zie uit naar de beantwoording van de vragen.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Perin-Gopie. Dan is het woord aan de heer Van Meenen namens D66.

□

De heer Van Meenen (D66):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst mijn felicitaties aan mevrouw Janssen voor haar mooie maidenspeech, een prachtig verhaal. Het lijkt me ook ontzettend gezellig daar in het huis waar u woont. Ik weet niet of deze dames daar ook allemaal wonen, maar ik feliciteer hen ook. Maar mooi, een prachtig verhaal. En uiteraard mijn complimenten aan en waardering voor de initiatiefnemers, mijn oud-collega's Nijboer en Grinwis, die ik kan vertellen, als zij ooit nog eens oud worden, dat het ook leuk is in de Eerste Kamer.

Voorzitter, dat gezegd hebbend. Woonzekerheid is een fundamentele bouwsteen voor bestaanszekerheid, omdat het een basis biedt voor stabiele en veilige leefomstandigheden. In een tijd waarin tijdelijke verhuur steeds meer de regel dan uitzondering lijkt te worden, ervaren huurders helaas aanzienlijke onzekerheid over hun woonsituatie. Dit initiatiefwetsvoorstel heeft tot doel de positie van huurders te versterken door middel van de regulering van tijdelijke huurcontracten. De leden van D66 staan positief tegenover dit wetsvoorstel, maar willen enkele vragen en overwegingen naar voren brengen.

In 2016 werd de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Destijds was dit een reactie op de stagnerende huizenmarkt als gevolg van de financiële crisis. Het voornaamste argument voor het toestaan van tijdelijke huurcontracten was het vergroten van het aanbod en het verminderen van leegstand. Minister Blok verzekerde destijds dat vaste huurcontracten wel de norm zouden blijven. Maar onderzoek toont aan dat 29% van de huishoudens die twee jaar geleden zijn verhuisd in de particuliere huursector een tijdelijk huurcontract kreeg. In Amsterdam ging dit zelfs over 42%.

De gevolgen van de tijdelijke huurcontracten zijn duidelijk zichtbaar in de maatschappij. Zo kan de verhuurder nu regelmatig de huur verhogen en kunnen verhuurders makkelijker van mondige huurders afkomen. Bovendien blijkt uit de wetsevaluatie dat de wet het beoogde doel niet heeft bereikt, aangezien het huuraanbod niet aantoonbaar is toegenomen. Daarentegen is de rechtspositie van huurders wel verslechterd en zijn vaste huurcontracten verdrongen. In het regeerakkoord is daarom afgesproken dat vaste huurcontracten weer de norm moeten worden, wat met deze initiatiefwet wordt nagestreefd. Het aangenomen amendement waarmee vaste huurcontracten niet alleen voor zelfstandige maar ook voor onzelfstandige woonruimtes de norm worden, moedigen wij aan. Hierdoor wordt ook de kwetsbare positie van starters beter beschermd.

Het amendement van het Kamerlid Van Dijk, overigens van het CDA ... Het werd hier net heel kritisch benaderd. Dat mag natuurlijk ook; wij hebben een geheel eigenstandige positie. Het leek alsof de heer Rietkerk het over een heel andere partij had die een vreselijk amendement had ingediend, maar het was toch zijn eigen partijgenoot Inge van Dijk. Dat amendement introduceert uitzonderingscategorieën waarbij het nog steeds mogelijk is om tijdelijke huurcontracten te hanteren. Wij hebben enkele vragen met betrekking tot deze wijziging.

Met dit amendement wordt een onderscheid gemaakt tussen buitenlandse en Nederlandse huurders. Zijn de initiatiefnemers van mening dat dit een ongerechtvaardigd onderscheid oplevert, wat zo veel mogelijk moet worden beperkt? Is het onderscheid op basis van nationaliteit daarnaast niet in strijd met het EU-recht? Hoe verhoudt het zich tot het vrije verkeer van personen binnen de Europese Unie? Bovendien staat ditzelfde amendement tijdelijke verhuur toe voor alle studenten. Vinden de initiatiefnemers dat deze wet rechtsbescherming zou moeten bieden aan alle kwetsbare huurders, waaronder studenten?

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Meenen. Dan is het woord aan de heer Talsma namens de ChristenUnie. Hij zal mede spreken namens de fracties van de SP en de Partij voor de Dieren.

□

De heer Talsma (ChristenUnie):

Het kan verkeren, voorzitter.

Voorzitter. Graag begin ik mijn bijdrage, waarin ik zoals u al zei mede mag spreken namens de fracties van de SP en de Partij voor de Dieren, met een felicitatie aan collega

Janssen-van Helvoort vanwege haar maidenspeech. Mede namens de beide andere fracties wens ik haar heel veel wijsheid en heel veel plezier in het parlementaire werk. En ik herhaal het nog maar eens: heel hartelijk welkom in ons midden. Dat collega Janssen-van Helvoort dan ook nog eens letterlijk van hervormde huize blijkt te zijn, stemt tot extra vreugde. Maar ik weet niet of dat sentiment ook weerklank vindt in de fracties van de SP en de Partij voor de Dieren, dus dat zeg ik u op kosten van mijn eigen fractie. Vervolgens spreek ik een woord van waardering uit voor de initiatiefnemers en verdedigers, die hier vandaag namens de Tweede Kamer aanwezig zijn, de heren Nijboer en Grinwis, en voor degenen die met hen zijn opgetrokken in het traject dat leidde tot het debat dat wij nu voeren. Zij hebben mooi werk verricht en onze fracties zien samen met hen uit naar een voorspoedige afronding daarvan.

Voorzitter. Dan ga ik door naar de inhoud. Wij besteden in deze Kamer regelmatig al bij de behandeling van wetsvoorstellen aandacht aan de op termijn te houden evaluatie, waarbij gekeken wordt of de wet in de praktijk oplevert wat ermee beoogd werd en of de wet uitvoerbaar en handhaafbaar is. Mochten er uit zo'n evaluatie verbeterpunten naar voren komen, dan doen wij daar graag ons parlementaire voordeel mee. Dit initiatiefwetsvoorstel is een prachtig voorbeeld van de opvolging van aanbevelingen en verbeterpunten die voortkomen uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt. Die wet was onder meer bedoeld om het aanbod van huurwoningen te vergroten, om de rechtspositie van huurders te versterken en om het vaste huurcontract als uitgangspunt te houden. Uit de evaluatie bleek echter dat de wet op deze punten niet opleverde wat ermee beoogd was en soms zelfs het tegendeel. Onze fracties zijn dan ook blij dat dit initiatiefwetsvoorstel er ligt om de wetgeving te verbeteren.

In de schriftelijke voorbereiding zijn veel vragen gesteld. Onze fracties waarderen de uitgebreide en heldere beantwoording daarvan. Dat geldt in het algemeen ook voor de reflectie op de door de Tweede Kamer aangenomen amendementen. De reactie van de initiatiefnemers, vandaag de verdedigers, sterkt onze fracties in de overtuiging dat de kern van het initiatiefwetsvoorstel nog altijd staat als een huis en dat de rechtspositie van huurders eerder versterkt dan verzwakt is. Dat stemt tevreden, aangezien woonzekerheid en rechtsbescherming twee van de kernpunten zijn waarop onze fracties dit wetsvoorstel beoordelen.

Over de uitwerking van het gewijzigde amendement-Inge van Dijk op stuk nr. 31 (36195) stel ik wel graag een aanvullende vraag. Dit amendement heeft namelijk in wezen de strekking dat tijdelijke huurcontracten voor de doelgroep uit artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 beschikbaar blijven. Is hieraan niet een groot risico van misbruik verbonden, zo vragen onze fracties zowel aan de verdedigers als aan de minister. Het is immers zeer voorstelbaar dat van deze uitzonderingen riant gebruikgemaakt zal worden. Kan de minister aangeven hoe hij dit denkt te monitoren en hoe misbruik van uitzonderingsmogelijkheden zal worden tegengegaan en bestreden? Hoe taxeren de initiatiefnemers en de minister in z'n algemeenheid de zorg van onze fracties dat door veel uitzonderingen toe te staan, meer dan nu voorzien, het doel van het wetsvoorstel misschien wel wordt uitgehold en de hoofdregel zelf tot uitzondering wordt?

Sprekend over specifieke doelgroepen in combinatie met het beschikbaar blijven van tijdelijke huurcontracten, vraag ik namens onze fracties graag aandacht voor bepaalde maatschappelijke organisaties die nu gebruikmaken van tijdelijke huurcontracten, maar dat straks, wellicht, niet meer kunnen. Als voorbeelden noem ik Kamers met Aandacht, Kamers met Kansen en Parentshouses. Is het mogelijk, zo vraag ik de minister, om waardevolle initiatieven als deze een plek te geven in de regeling, zodat zij door kunnen gaan met hun werk? Zo ja, is de minister daartoe bereid? Graag een toezegging op dit punt.

Een andere kwestie die onze fracties onder de aandacht van de verdedigers en van de minister willen brengen, betreft de situatie op de Waddeneilanden. Tijdelijke verhuur van woonruimte is daar regelmatig een kwestie van noodzaak om personeel te kunnen aantrekken en vacatures te vervullen. Werken op een eiland, maar wonen aan de wal, zoals dat heet, is immers lang niet altijd een reële optie. Dat geldt zowel voor medewerkers van bedrijven als van overheidswerkgevers. Uit contact met de Waddengemeenten is mij gebleken dat men zich zorgen maakt over de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel. Daarom vraag ik zowel aan de verdedigers als aan de minister: is er onderzocht wat de gevolgen van dit wetsvoorstel zijn voor de situatie op de Waddeneilanden? Met andere woorden: is de zogenoemde Waddentoets uitgevoerd? Zo ja, wat heeft die opgeleverd en hoe heeft dat zijn beslag gekregen? Zo nee, waarom niet en op welke wijze kan er alsnog met de specifieke situatie van de eilanden rekening gehouden worden? Is er aanleiding om voor de Waddeneilanden bepaalde uitzonderingen te maken?

Voorzitter. Tot slot heb ik een royale bekentenis van onbegrip en een vraag om verheldering. Aan artikel 7:274 BW wordt een zevende lid toegevoegd. Het is al een paar keer genoemd. Dat lid ziet op de situatie van wat ik maar even "proefsamenwonen" noem. Aan de mogelijkheid om bij een geslaagde proef tot verkoop van de verhuurde woning over te gaan, zijn vier voorwaarden verbonden. De voorwaarden onder A, C en D zijn mij helder, maar wat staat er eigenlijk onder B? Moeten de geliefden bij een geslaagde samenwoningproef wachten tot de laatste drie maanden van de overeengekomen termijn alvorens te trouwen of een geregistreerd partnerschap aan te gaan om een beroep te kunnen doen op deze uitzondering? Wat betekent dat voor de positie van de tijdelijke huurder? En kan het slagen van de samenwoningproef uitsluitend blijken uit het aangaan van een huwelijk of geregistreerd partnerschap? Graag een toelichting.

Alle fracties die ik genoemd heb, wachten belangstellend de beantwoording af.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Talsma. Wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval.

De beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

De behandeling van dit wetsvoorstel zal om 19.15 uur worden voortgezet met de beantwoording door de initiatiefnemers en de regering in de eerste termijn. Ik schors de vergadering voor een kort ogenblik, waarna wij verdergaan

met de behandeling van het wetsvoorstel Recht op huurtoeslag voor Oekraïense ontheemden.

De vergadering wordt van 15.22 uur tot 15.29 uur geschorst.