

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-Statelieden uitgeroepen tot beste Statelid. 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