

Wet vaste huurcontracten

Wet vaste huurcontracten

Aan de orde is de voortzetting van 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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten) (36195)**.

(Zie vergadering van 23 maart 2023.)

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van 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 voor zelfstandige woonruimten, Kamerstuk 36195. Ik heet uiteraard de initiatiefnemers van harte welkom in vak-K. Zij worden wederom ondersteund door Jan Ravensbergen en Jan Daenen, beleidsmedewerkers bij de fractie van de PvdA, en Vincent Bos, beleidsmedewerker bij de ChristenUniefractie. Tevens heet ik van harte welkom de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die vandaag optreedt als adviseur van de Kamer. Op 23 maart vond de eerste termijn van de Kamer plaats. Nu is de beantwoording in eerste termijn aan de orde. Het is de bedoeling dat we vanavond de gehele wetsbehandeling afronden.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Ik geef graag het woord aan de eerste initiatiefnemer, de heer Nijboer van de fractie van de PvdA.



De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de collega's voor de goede inbrengen in eerste termijn. Soms worden er met de allerbeste bedoelingen wetten aangenomen die niet het beoogde effect hebben. Dat is hier het geval. In 2016 is er een wet door deze Kamer geloodst — die kreeg niet de volledige steun van de Kamer, maar wel vrij brede steun — die bedoeld was om meer huurwoningen te realiseren en het aanbod van huurwoningen te vergroten. Zeker in een tijd waarin een miljoen huizen onder water stonden, was dat een mooie gedachte. We zijn nu zes à zeven jaar verder. Er kan niet aangetoond worden dat het aantal aangeboden huurwoningen is toegenomen door deze wet, maar wel dat alle negatieve effecten optreden die toen eigenlijk een beetje zijn weggepraat. Denk aan meer onzekerheid en stress onder huurders, die met een tijdelijk huurcontract na twee jaar niet meer weten waar ze naartoe moeten en geen betaalbare huurwoning meer kunnen vinden. Denk aan de achteruit kachelende leefbaarheid in wijken — daar zal ik straks wat meer over zeggen — omdat er geen vaste huurders meer zijn en die steeds weer worden gewisseld. Denk ook aan huurverhogingen. De gemiddelde huurverhoging bij een nieuwe verhuuring ligt rond de 10%,

terwijl de gemiddelde huurprijsstijging de afgelopen jaren — dat is een beetje afhankelijk van het jaar — tussen de 0,4% en 2,7% lag. De huren, die al hoog waren in Nederland, werden dus steeds onbetaalbaarder.

Kortom, het was nooit de bedoeling van de wetgever dat flexibele huurcontracten de norm zouden worden, maar in de praktijk is het wel steeds meer de norm geworden. De bedoeling van de wet was om meer betaalbare huurwoningen te realiseren, maar dat is niet aangetoond. Onze wet beoogt om dat terug te draaien en vaste huurcontracten weer de norm te maken.

Voorzitter. De verdeling is als volgt. Ik zal ingaan op de algemene vragen over de wet, over de evaluatie daarvan, over de mogelijkheden die de leegstandsverordening al dan niet biedt en over de aantallen. Ik zal ook ingaan op de consultatiewet die de minister indiende; daar zijn wat vragen over gesteld. De heer Grinwis zal ingaan op de verschillende doelgroepen, de verschillende uitzonderingen en de ingediende amendementen. Zo hebben we het verdeeld.

Voorzitter. De heer Kops heeft vragen gesteld over de aantallen. Hoeveel huurwoningen betreft het nou? Wat is het percentage flexibele contracten? Die vragen snappen wij goed, want er zijn nogal veel verschillende percentages gebruikt en in omloop. Zo is het aantal verhuurders dat zegt flexibele huurcontracten te gebruiken tussen de 50% en 76%. Dat is afhankelijk van het onderzoek: Companen zegt 50%, een ander onderzoeksbureau zegt 76%. Volgens het CBS lag het feitelijke percentage in de afgelopen jaren op tussen de 30% en 43% van de verhuringen. Het is wel stijgend in de afgelopen jaren, want die cijfers zijn een à twee jaar oud. Als je kijkt naar de jongeren die huren, bijvoorbeeld in Amsterdam, liggen die cijfers nu al boven de 50%. Van de nieuwe huurcontracten die jongeren tussen de 25 en 30 in Amsterdam aangaan, is dus al meer dan de helft tijdelijk. Zij moeten na twee jaar dus een huurverhoging accepteren of op zoek gaan naar een andere woning. Het zijn allemaal verschillende cijfers, maar het patroon is helder: het aantal flexibele huurcontracten dat wordt aangeboden, neemt hand over hand toe.

Om hoeveel huurwoningen gaat het nou eigenlijk? Ik laat de ongeveer 2,3 à 2,4 miljoen corporatiewoningen even buiten beschouwing. Er zijn ongeveer 1,1 miljoen privaat verhuurde woningen. Een deel daarvan is in handen van investeerders, bijvoorbeeld pensioenfondsen. Ongeveer 475.000 woningen zijn in handen van particuliere investeerders. Acht op de tien van die investeerders heeft maar één huurwoning in de verhuur. Dat geeft een beetje een beeld van de verdeling. Twee op de tien heeft dus meer dan één woning. Samen telt dat op tot 475.000 huurwoningen. Juist in de particuliere sector worden steeds vaker tijdelijke huurcontracten gebruikt. Ook in de discussies met Vastgoed Belang — u heeft het ongetwijfeld gezien — wordt het steeds meer ingezet als een soort gewenningsmiddel, zo van: past de huurder eigenlijk wel? Maar dat is nooit de doelstelling van de wet geweest. De doelstelling van de wet was om het mogelijk te maken een pand tijdelijk te verhuren, niet om te bekijken of die huurder je eigenlijk wel zint en om over twee jaar flexibiliteit te behouden. Door minister Blok is het destijds bij de wetsbehandeling ook hartgrondig ontkend dat dit het doel was. De aangenomen motie-De Vries zei ook: dat is niet het doel van de wet. Maar eigenlijk is dat wel het doel geworden. Ze gebruiken het nu zelf in de argumentatie ook als belangrijkste tegenargument.

Dat ten aanzien van het aantal huurwoningen en het flexibele gebruik van die contracten.

Voorzitter. Dan kom ik op de vragen van de heer De Groot over de Leegstandwet. Op de andere uitzonderingsgronden komt de heer Grinwis straks terug. De heer De Groot vraagt: als mijn huis leegstaat of ik wil het verbouwen is het dan nou nog wel mogelijk om het tijdelijk te verhuren? Daar hebben we gewoon de Leegstandwet voor. Je kunt dan twee jaar lang verhuren. Je kunt het verlengen tot vijf jaar en als de gemeente een omgevingsvergunning geeft, kan dat verlengd worden tot tien jaar. Dus als je het doel hebt om een winkelcentrum om te bouwen tot iets anders en je wilt die ruimte tijdelijk gebruiken, kan dat. Dat kan nu al voor twee jaar en dat kan verlengd worden naar vijf jaar, en met een omgevingsvergunning zelfs naar tien jaar. Als je er uiteindelijk zelf in wilt gaan wonen, zijn daar uitzonderingsmogelijkheden op. Het is dus niet zo dat wij met het aannemen van deze wet willen stimuleren dat er geen huurder kan komen in gebouwen die tijdelijk niet gebruikt worden. Dat zou ook doodzonde zijn in deze tijden van woningnood. Onze stelling zou dus zijn dat ook na het aannemen van deze wet — de heer Grinwis komt nog op de doelgroepuitzonderingen — dat nog kan plaatsvinden.

Dan hebben mevrouw Beckerman en de heer Boulakjar gevraagd naar de monitoring en evaluatie. Wij denken dat het heel belangrijk is om deze wet goed te evalueren en om dat op een aantal punten te doen. Dat zijn het gebruik van de doelgroepen die nog steeds uitgezonderd zijn — als de amendementen die zijn ingediend niet allemaal worden aangenomen, blijven er doelgroepen over — de Leegstandwet en de vraag hoe die wordt gebruikt en toegepast, en het gebruik door corporaties en private partijen. Misschien is er binnen private partijen ook nog verschil tussen pensioeninvesteerdere, pensioenfondsen en grotere investeerders, en particulieren. Ook gaat het om de vraag in hoeverre dat flexibele contract gebruikt wordt en wat de huurstijgingen zijn die daarmee gepaard gaan. We hebben in de wet opgenomen dat dit over vijf jaar geëvalueerd wordt. Dat lijkt ons ook een goede periode om die cijfers verder boven tafel te krijgen. De afgelopen jaar bleek natuurlijk wel dat dit er erg bij hielp.

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Nijboer gaf in zijn inleiding aan dat we deze wet met de beste bedoelingen hebben aangenomen en dat die vervolgens heel anders is gebruikt. Mijn partij heeft natuurlijk toen die wet werd aangenomen, tegengestemd en ook gewaarschuwd voor de gevolgen. Een van de dingen die wij toen zeiden, is: houd in de gaten hoeveel van dit soort contracten er worden gegeven. Nu vraag ik aan de indieners of zij het ermee eens zijn dat we niet alleen een evaluatie doen over vijf jaar, maar eigenlijk ook een soort monitor starten. Wij hebben hiervoor een amendement ingediend, maar dat kan onverhoopt niet worden aangenomen. Wij maken ons namelijk zorgen dat bijvoorbeeld door de groei van het aantal flexwoningen je misschien wel een gelijkblijvend of hoger aantal flexcontracten kunt krijgen. De vraag is dus: zijn de indieners het ermee eens dat je naast de evaluatie ook een soort monitoring nodig hebt die eigenlijk jaarlijks inzicht geeft?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, ik denk dat dit een goed idee is. Het is alleen wel zo dat wij, de heer Grinwis en ik, niet de capaciteit hebben om die op te leveren, dus ik zou de vraag of hij daartoe bereid is graag naar de minister willen doorgeleiden. Ik denk namelijk dat dit hoogstnoodzakelijk is. Als je ziet wat de ontwikkelingen zijn geweest, zoals de onzekerheid onder huurders, de enorme huurstijgingen en de enorme, negatieve consequenties die met de huidige wetgeving gepaard gaan — ik geef mevrouw Beckerman mee dat die nooit beoogd waren, maar door sommigen wel werden voorzien; de PVV heeft overigens in die tijd ook tegengestemd — onderstreept dat alleen maar de noodzaak om dat jaarlijks goed bij te houden. Daar zijn wij het dus van harte mee eens. Je kunt dan misschien ook wel voor die verschillende doelgroepen bekijken wat de effecten zijn. Er zijn namelijk nogal wat doelgroepen.

Voorzitter. Ik kom bij de consultatiewet van de minister. Een aantal van u heeft daar namelijk naar verwezen: de heer Geurts, mevrouw Beckerman, de heer Bushoff en de heer Boulakjar. Eigenlijk zei de hele Kamer: op maandag komt er in één keer zo'n consultatiewet voorbij en een paar dagen later debatteren we daarover; hoe verhouden die wetten zich tot elkaar? De heer Geurts heeft ook gezegd: indieners, praat met die minister. Nou, dat hebben we gedaan. De minister zal zo meteen ook wat over zijn consultatiewet zeggen, maar ik wil de verschillen tussen die consultatiewet en onze initiatiefwet nog wel even belichten.

Allereerst: wij schaffen de tijdelijke huurcontracten als norm af. Er blijven uitzonderingsgroepen maar de basis is een vast huurcontract, zoals dat ook voor 2016 het geval was. De minister stelt voor dat mogelijk te maken voor door de gemeenten aangewezen wijken. Dat is het grote verschil; dus hij wil hetzelfde mogelijk maken als wij voorstellen maar dan alleen in aangewezen wijken door de gemeenten. We hebben een aantal redenen waarom wij voor de algehele bepaling hebben gekozen. Het is zeker zo dat de neveneffecten van tijdelijke contracten op een buurt heel negatief kunnen zijn. Dat zijn we dus zeer met de minister eens. Dus dat het kan helpen om in die wijken die tijdelijke contracten te verminderen. Maar dat is slechts een van de beoogde effecten van het wetsvoorstel en eigenlijk meer een neveneffect dan een hoofdeffect. Een van de twee hoofddoelen is het bieden van zekerheid voor huurders. Dat geldt dan voor alle huurders, waarbij het niet uitmaakt in welke wijk je woont. Als je na twee jaar moet verhuizen of een veel hogere huur krijgt met alle onzekerheid en stress van dien, is dat iets wat voor alle wijken geldt, dus niet alleen voor die wijken. Dus vandaar dat we een algehele bepaling willen. Dat geldt dan voor zowel de tijd als de huurverhoging. Dus die twee beschermingsmechanismen zijn daarvoor belangrijk.

Dan zegt de minister: ik kom met een puntenstelsel, zodat iedereen beschermd is. Maar daar gelden ook weer twee zij-opmerkingen bij. Ten eerste: het puntenstelsel zal nooit voor iedereen gelden. De bescherming geldt dan niet voor de huurder boven het puntenstelsel. Ten tweede: het is natuurlijk ook niet zo dat het puntenstelsel altijd gehandhaafd zal zijn, terwijl een algemeen verbindend huurcontract voor iedereen geldt en makkelijker handhaafbaar en afdwingbaar is. Dus dat alles afwegende zijn wij van oordeel dat ons wetsvoorstel een grotere verbetering van de huurbescherming betreft dan het voorstel van de minister dat

uiteraard ook een verbetering van de huurbescherming zal betreffen.

Voorzitter, ik kom op mijn afrondende woorden in deze termijn. Het is altijd een mooi genoegen om een initiatiefwet in te dienen. Ik sta hier niet voor de eerste keer met een initiatiefwet, maar dit kan echt de positie van mensen in het land en in dit geval huurders enorm verbeteren. Het kan enorm helpen als je als Kamerlid een initiatiefwet tot een goed einde brengt en de huurbescherming vergroot. Ik heb dat eerder gedaan met de huurverhoging in de vrije sector en ik hoop dat nu met de heer Grinwis samen weer te doen. Ik waardeer het ook enorm dat de heer Grinwis zijn nek heeft uitgestoken als coalitiepartijlid. We zijn natuurlijk allemaal Kamerleden en allemaal 1 van de 150, maar ik waardeer het dat hij dit samen met mij heeft willen doen en dit tot zover met mij heeft willen brengen.

Voorzitter. Ik vond het ook mooi dat wij brede steun in de samenleving hebben gezien. We hebben een hoorzitting of een rondetafelgesprek in de Kamer gehad, met partijen van de Woonbond tot aan Aedes en van de wetenschap tot aan brede maatschappelijke organisaties. Ik heb zelden zo veel mails gehad van mensen die zeiden: zorg dat die wet erdoor komt. Ik denk dat de verhouding 90-10 is, en die 10 zit toch een beetje in de categorie vastgoedbelangen, waarvoor ik niet per se als belangenbehartiger in de Kamer zit. Het is dus ook mooi om te zien dat er zulke brede maatschappelijke steun is om deze wet tot een goed einde te brengen. Ik hoop dat wij ook op brede steun van uw Kamer kunnen rekenen.

De voorzitter:

Er is nog een vraag van de heer Geurts.

De heer Geurts (CDA):

Ik zat nog even na te denken over de opmerking die de heer Nijboer maakte over acht op de tien en twee op de tien. Die acht op de tien waren dan mensen die één woning hebben om te verhuren. Bij mij bleef de vraag hangen of dat de Amsterdamse situatie is of dat dat geldt voor de rest van Nederland.

De heer Nijboer (PvdA):

Nee, dat zijn de totaalcijfers voor Nederland. Het zijn 285.000 woningen, zeg ik uit m'n hoofd. 500.000 woningen worden verhuurd door particulieren. Acht op de tien particulieren verhuurt één woning. Dat zijn dus 275.000 of 285.000 woningen; het was een van beide. Dat zijn de cijfers. En twee op de tien verhuurt dus die andere 220.000 woningen.

De voorzitter:

Nou, dan zijn we weer op orde. Dan geef ik graag het woord aan de heer Grinwis.

□

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Dank aan eenieder. Laat ik beginnen met het bedanken van collega Nijboer voor het vertrouwen dat hij had om met mij samen te werken aan dit initiatiefwetsvoorstel. Het is me ook echt wel een eer, want de heer

Nijboer is een zeer, zeer ervaren initiatiefwetsvoorstel-indiener, en ik begin pas net. Dit is mijn eerste voorstel. Ik ga dat met plezier verdedigen.

De voorbeelden die de heer Kops aandroeg in zijn eerste termijn en zeker ook het voorbeeld van Katlijnne uit het verhaal van de heer Boulakjar spraken me aan. Ik heb toevallig Katlijnne ook gesproken, in Carnisse. Nietsvermoedend was zij een tijdelijk contract ingestapt. Gelukkig, en met dank aan woningcorporatie Woonbron, is zij aan een noodlottig bestaan op onze voor veel te veel mensen dure woningmarkt ontsnapt. U kent het misschien wel: huisraad op straat — het trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ont-rimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar beroofd van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet — collega Nijboer zei er al wat over — wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weg-gesijpeld is. Zoals mede-initiatiefnemer Nijboer al zei, herstellen we met de Wet vaste huurcontracten de huurbescherming voor huurders van zelfstandige woonruimte zoals die gold voor 2016. Daartoe schrapt het wetsvoorstel de mogelijkheid om voor zelfstandige woonruimten algemene tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden.

Voorzitter. Ik zal achtereenvolgens ingaan op de werking van de wet en de uitzonderingen, de doelgroepencontracten, bijzondere situaties en voorbeelden, en ten slotte de amendementen.

Allereerst, de werking van de wet en de uitzonderingen. In antwoord op de heer Boulakjar: het voorliggende wetsvoorstel geldt in gelijke mate voor iedereen, ook voor studenten. Het amendement-Beckerman op stuk nr. 10 breidt de werking van de wet uit naar onzelfstandige woonruimten, dus naar kamers en ook studentenkamers. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om voor onzelfstandige woonruimten algemene tijdelijke overeenkomsten van maximaal vijf jaar aan te bieden. Op dat amendement gaan we later terugkomen, maar ik kan me zo voorstellen dat dit amendement de heer Boulakjar als muziek in de oren klinkt, ook gezien zijn zorg.

Het voorliggende wetsvoorstel laat bestaande uitzonderingen ongemoeid. Het gaat om een aantal uitzonderingen, die ik even langsloop. De eerste is huur die gebruik van woonruimte betreft die naar zijn aard slechts van korte duur is. Denk aan vakantiewoningen en wisselwoningen, zoals we die bijvoorbeeld kennen in de provincie Groningen. Ter voorkoming van onnodige leegstand kunnen verhuurders een woning tijdelijk verhuren op grond van artikel 15 van de Leegstandswet. Dat is de tweede uitzondering. De derde die ik wil noemen, is de diplomatenclausule. Die gebruik je dus als je zelf bijvoorbeeld, zoals het woord al zegt, naar het buitenland verkast en je je woning dus tijdelijk mag verhuren. De vierde uitzondering is een beroep op dringend eigen gebruik. Daar kom later nog op terug. De vijfde is verhuur van kamers in de eigen woning.

Dan kom ik op de doelgroepencontracten. Daar stond met name mevrouw Beckerman bij stil in haar bijdrage. Een specifieke vorm van dringend eigen gebruik is verhuur aan doelgroepen op grond van artikel 274a tot en met 274f van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat om verhuur aan gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi en grote gezinnen. Bij dringend eigen gebruik wordt hier uitgelegd

dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. De huurder kan in principe in de woning blijven wonen zolang hij tot die doelgroep behoort. Na afloop van de huurovereenkomst is de verhuurder verplicht een huurder uit diezelfde doelgroep te huisvesten. Het gaat dus om verhuurders die zich richten op een specifieke doelgroep. Denk bijvoorbeeld aan verhuur van speciale ouderenwoningen — denk aan de aloude aanleunwoningen — woningen die geschikt zijn gemaakt voor gehandicapten of studentenhuysvesting op campussen.

In reactie op de vraag van mevrouw Beckerman en de heer Kops zou ik willen zeggen: in theorie kunnen verhuurders vaker gebruikmaken van doelgroepencontracten. Mede daarom vragen we de minister om de gevolgen goed te monitoren en te evalueren. Wij snappen natuurlijk dat water naar het laagste punt stroomt. We kunnen vermoeden wat er gebeurt als er een nieuw laagste punt ontstaat. In de praktijk zijn er echter nauwe voorwaarden aan verbonden. Dat voorkomt dat water in dit geval automatisch naar het laagste punt stroomt. Een verhuurder is bijvoorbeeld verplicht een huurder uit dezelfde doelgroep te huisvesten na afloop van de huurovereenkomst.

Betekent dit dan dat die tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar wel nog mogelijk blijven voor jongeren, studenten en promovendi, was de vraag van de heer Kops. De Wet vaste huurcontracten laat bestaande uitzonderingsgronden dus ongemoeid, waaronder verhuur aan doelgroepen op basis van dringend eigen gebruik. De termijn van vijf jaar geldt specifiek voor de zogenoemde jongerencontracten en niet voor studenten en promovendi. In de memorie van toelichting werd abusievelijk de indruk gewekt dat de termijn van vijf jaar geldt voor alle doelgroepencontracten. Dat is dus niet zo. Dank dat u ons hier opmerkzaam op heeft gemaakt, meneer Kops. Voor studenten en promovendi geldt dat zij de woonruimte kunnen blijven huren zolang zij deel uitmaken van de doelgroep.

Voorzitter. Er was een vervolgvraag van de heer Kops. Waarom wordt hier zo expliciet een onderscheid gemaakt tussen jongeren en studenten, want studenten zijn ook vaak jongeren? De huidige geldende wetgeving maakt expliciet onderscheid tussen jongeren en studenten. De heer Nijboer en ik hebben niet beoogd alle wetgeving op z'n kop te zetten met deze initiatiefwet, dus wij hebben aangesloten bij het bestaande onderscheid in andere wetgeving. De Wet vaste huurcontracten laat deze bepalingen dus ongemoeid. Volgens de huidige wet zijn jongerencontracten en campuscontracten voor studenten twee vormen van doelgroepencontracten met elk hun eigen voorwaarden. Jongerencontracten staan in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Campuscontracten voor studenten staan in artikel 274d. Om in aanmerking te komen voor een jongerencontract moet een huurder jonger zijn dan 28 jaar. De duur van het contract is vijf jaar. Het contract kan eenmalig worden verlengd met maximaal twee jaar.

Voorzitter. Destijds luidde het argument voor de invoering van jongerencontracten dat jongeren vaak niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning wegens een gebrek aan opgebouwde inschrijftijd. Gedurende de looptijd van deze mogelijkheid, van het jongerencontract, bouwt de huurder inschrijftijd op, waardoor de kans op vervolghuysvesting groter is na afloop van het jongerencontract. Sinds de invoering van deze mogelijkheid is de wachttijd

op een sociale huurwoning alleen maar groter geworden, dus in die zin ook de noodzaak voor een jongerencontract, zou je kunnen zeggen. Daar kunnen de meningen echter over verschillen, zoals we in de eerste termijn van uw Kamer hebben kunnen vernemen. Om in aanmerking te komen voor een campuscontract moet de huurder ingeschreven staan als student.

In beide gevallen geldt dat de woning na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw verhuurd moet worden aan een jongere respectievelijk een student.

Daarmee waren de vragen van de heer Kops nog niet op. Zijn vervolgvraag was of dat betekent dat een verhuurder die eenmaal besloten heeft om tijdelijk te gaan verhuren aan jongeren, promovendi of studenten, praktisch nooit meer aan andere doelgroepen kan gaan verhuren. Het korte antwoord daarop is: dat is niet het geval. Een iets langer antwoord geef ik ook. In de huurovereenkomst moet namelijk expliciet worden vermeld dat het om woonruimte gaat die bestemd is voor die doelgroep en dat die woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan die doelgroep. Indien de verhuurder echter geen beroep hoeft te doen op dringend eigen gebruik en de huurder dus ook kan blijven zitten, dan wordt dit een normaal vast huurcontract. Wanneer de huurder dan uit eigen beweging verhuist, staat het de verhuurder vrij om weer aan een andere doelgroep te verhuren. Op die manier kun je er dus onderuit komen. Louter voor het beëindigen van het huurcontract op grond van dringend eigen gebruik is vereist dat aan dezelfde doelgroep verhuurd wordt, maar het beëindigen op zichzelf is dus een keuze. Dat de verhuurder praktisch nooit meer aan andere doelgroepen kan verhuren is dus niet waar, temeer daar jongeren- of studentenwoningen veelal kleine, vaak eenpersoonswoningen zijn, waar de huurder na enige tijd ook wel uit zichzelf zal willen verhuizen, bijvoorbeeld vanwege gezinsvorming.

De heer Kops (PVV):

Dank voor deze antwoorden. Ik zei in mijn eigen bijdrage in eerste termijn al dat het afschaffen van tijdelijke huurcontracten in principe natuurlijk heel goed is, want het is goed voor de huurder, maar ik heb er ook zorgen over geuit. Dan gaat het voornamelijk over de uitzonderingsmogelijkheden, dus de situaties waarin toch, met redenen, tijdelijke huurcontracten mogelijk zijn. In mijn bijdrage heb ik bijvoorbeeld de kleine verhuurder genoemd, die gewoon één woning in de verhuur heeft en die het idee heeft om over een paar jaar het eigen kind, de eigen zoon of dochter, in die woning te laten wonen, maar in de tussentijd die woning wel wil verhuren. Dat is goed. Het genereert inkomsten. Ik heb gevraagd: wordt dat mogelijk gemaakt? Wat gaan de initiatiefnemers eraan doen om dat mogelijk te maken? Ik lees namelijk in de memorie van toelichting — dat heeft de heer Grinwis ook al gezegd — dat tijdelijke verhuur mogelijk blijft bij het opnieuw bewonen door de verhuurder, dus bij eigen gebruik. Maar gaat hij dat dan ook mogelijk maken voor gebruik door zijn of haar dochter of zoon?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank voor deze vraag. Ik heb de heer Kops goed gehoord. Deze vraag verdient het om even goed bij stil te staan, en dan kom ik met een geste waarvan de heer Kops hopelijk blij wordt. Maar eerst het antwoord. De heer Kops stelt een situatie aan de orde, die er ook was geweest als we naar

hem geluisterd hadden en de wet van voormalig minister Blok niet zouden hebben aangenomen. Het is goed om te beseffen dat dit dus niet een situatie is die nu nieuw wordt gecreëerd. Die situatie bestond ook al voor 2016. Daarmee wuif ik het niet weg, maar het is, denk ik, wel een mooi feit aan het begin.

De heer Kops vroeg naar welwillende verhuurders die hun woning tijdelijk willen verhuren, omdat zij de woning later willen verhuren aan een familielid of de woning willen verkopen. Voor het eerste geval zien de initiatiefnemers drie routes op grond van langer bestaande wet- en regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel laat deze bepalingen ongemoeid. De eerste route is een beroep op dringend eigen gebruik. Dat wil zeggen: het familielid heeft de woning dringend zelf nodig. Dan maakt de rechter een belangenafweging tussen de belangen van het familielid en de belangen van de huurder. Hier kom ik later nog op terug.

Voorzitter. De tweede route is de zogenaamde tussenhuurbepaling. Dat wil zeggen dat de verhuurder een familielid eerst aanwijst als huurder. Vervolgens kan hij de woning tijdelijk verhuren aan een tussenhuurder, waarbij vooraf in het contract is opgenomen dat het familielid op termijn de huurwoning overneemt. Tot slot bestaat in sommige gemeenten het fenomeen huisbewaring, bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam. Daarbij verhuur je een huur- of koopwoning tijdelijk aan iemand anders. Een van de genoemde voorbeelden is als je op proef wilt samenwonen.

Een andere mogelijkheid is — dat is eigenlijk de andere casus die de heer Kops aan de orde stelde — dat een verhuurder die zijn woning wil verkopen, die woning tijdelijk kan verhuren op grond van de Leegstandswet. Dat helpt onnodige leegstand voorkomen. In het geval dat de verhuurder kamers verhuurt in de eigen woning, geldt een lichter regime. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen als de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting ervan. De rechter zal dan een belangenafweging maken. In het algemeen geldt dat woningen in verhuurderstaat goed verkoopbaar zijn. Verkoop is in het algemeen geen grond om de huurovereenkomst op te zeggen.

Dan kom ik terug op het verzoek van de heer Kops: kan iets worden gedaan voor de situatie waarin je een huis niet zozeer zelf wilt betrekken, maar mogelijk wilt maken dat je kind, je vader of je moeder het betreft? Daar hebben wij als initiatiefnemers goed over nagedacht. We hebben een nota van wijziging voorbereid, waarin we dringend eigen gebruik oprekken met familieleden in eerste graad. Als de heer Kops er prijs op stelt, kunnen we als initiatiefnemers de nota van wijziging indienen en kan die bij dezen deel uitmaken van deze beraadslaging. Ik ben dus wel benieuwd naar de reactie van de heer Kops, om de vraag maar weer terug te stellen na dit vrij uitgebreide antwoord.

De heer Kops (PVV):

Dank voor dat uitgebreide antwoord. Ik ga het een beetje herhalen. Nu is het dus zo dat tijdelijke verhuur alleen mogelijk is bij eigen gebruik, door de verhuurder zelf. De initiatiefnemers willen dat oprekken met "dat kan ook mogelijk worden voor een familielid van de verhuurder,

zoals een dochter". Dat is de nota van wijziging die de heer Grinwis in de maak heeft?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, dat klopt. Die hebben collega Nijboer en ik in de aanbieding voor de heer Kops, naar aanleiding van zijn vraag. Als wij hem daarmee tegemoet kunnen komen, zijn wij graag bereid de nota van wijziging in te dienen en onderdeel uit te laten maken van deze beraadslaging.

De heer Kops (PVV):

Dat is mooi. Ik zou zeggen: laat die nota van wijziging maar komen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dan werp ik even een blik naar achteren.

De voorzitter:

Doe er ook meteen drie biertjes bij, zou ik zeggen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Zo is het, voorzitter!

De voorzitter:

Dan moet ik even officieel vaststellen dat die dus wordt toegevoegd aan uw initiatiefwet.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Deze wordt toegevoegd aan onze initiatiefwet. Dat komt er zo aan.

De voorzitter:

Het wordt meteen via de mail verspreid, begrijp ik?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja. Ik ga ervan uit dat Bureau Wetgeving gespannen meeluistert en dit heel snel rondstuurt.

De voorzitter:

Ik zie ook veel activiteit achter u.

De heer Boulakjar (D66):

Een bijzondere move: een nota van wijziging tijdens het debat. In het kader van "zoek bij iedere oplossing een probleem" het volgende. De indieners gaan werken aan een manier om eerstegraads familieleden een mogelijkheid te geven om een woning te verhuren. Maar wat betekent dit dan voor mensen met geadopteerde kinderen?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

We kunnen de hele avond strikvragen stellen, en dat is hartstikke leuk ...

De **voorzitter**:

Er komen er nog 28 aan, dus prepare yourself!

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... maar volgens mij zijn geadopteerde kinderen net zo goed leden in eerste graad.

De **voorzitter**:

Dat lijkt mij ook, ja.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mocht dat anders zijn, dan kom ik daar in de tweede termijn op terug, maar ik kan mij niet voorstellen dat het anders is.

De heer **Boulakjar** (D66):

Het was geen strikvraag, maar ik wil wel vragen om het mee te nemen in de nota van wijziging. Ik heb het niet alleen over geadopteerde kinderen, maar ook over andere uitzonderingen, om die goed mee te nemen in de nota van wijziging.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De wettelijke terminologie is "familieleden in de eerste graad".

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

Ik vind het wel mooi om vanwege het interruptiedebatje tussen de indieners en de heer Kops een aanvullende vraag te stellen over dit punt. De heer Grinwis gaf aan dat sommige gemeenten voorzien in de mogelijkheid van tijdelijk verhuren in specifieke situaties, bijvoorbeeld bij samenwonen. Dan kan er sprake zijn van tijdelijke contracten. Ik heb in mijn bijdrage aangegeven dat ik best wel bang ben dat een heel aantal woningen van de huurmarkt verdwijnt, omdat de eigenaar mogelijk een andere bedoeling met de woning heeft, bijvoorbeeld verkopen. Daarvan heeft de heer Grinwis net al betoogd: via de Leegstandwet kan daar een mouw aan gepast worden, want als je de intentie hebt om te verkopen, kun je tijdelijk verhuren onder de Leegstandwet. Maar wat als je dat nog niet weet en je hebt bijvoorbeeld via een erfenis een woning gekregen? Je weet als familie misschien niet of je die gaat verkopen. Dat is misschien wel de intentie, maar je wilt die wel tijdelijk verhuren. Dan kan dat eigenlijk niet meer. Bent u ook voornemens om daarvoor een uitzondering op te nemen in de nota van wijziging, om in die gevallen tijdelijk verhuren ook tot de mogelijkheden te laten behoren?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De Leegstandwet is daar dus voor te gebruiken. Als je de woning die je wellicht samen met broers of zussen via een erfenis hebt verkregen in de verkoop zet, kun je die namelijk op dat moment tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandwet, maar dan moet je de woning wel in de verkoop zetten. Dat is dus de feitelijkheid. Dan ga ik nu in op de vraag waar wij als initiatiefnemers wel of niet toe bereid zijn. We zijn in een gulle bui — dat laten we zien — maar aan elke gulheid komt ook een einde. Die uitbreiding tot familieleden in de eerste graad is namelijk een heel duidelijk afgeba-

kende stap, maar de wijziging waar de heer De Groot om vraagt, is veel ingewikkelder te maken. Het is veel ingewikkelder om die op een manier in te richten zonder dat daarmee de kans op misbruik gaat optreden. Een woning die je hebt verkregen uit erfenis kun je op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuren, maar het gaat de indieners net een streepje te ver om in de initiatiefwet de mogelijkheid te regelen om de woning in generieke zin tijdelijk te gaan verhuren omdat je nog even niet weet wat je met die woning wilt. Er wordt gewezen op de casuïstiek. Net kwam het adoptiekind voorbij en nu gaat het over een woning verkregen uit een erfenis, maar we moeten opletten dat we niet iedere casus die misschien wel ergens een keer voorkomt, proberen te gaan regelen in deze wet die het vaste contract als norm stelt. We willen het vaste contract als norm hooghouden.

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

Jammer dat de initiatiefnemers daar minder gul in zijn, maar het kan namelijk om best wel veel woningen gaan. Die gulheid zou dus best wel van pas komen met het oog op die hoeveelheden. Met het doorzetten van dit wetsvoorstel zonder die uitzondering mogelijk te maken, ga je eigenlijk heel veel potentiële huurwoningen aan de markt onttrekken. Dit geldt namelijk niet alleen bij het verkrijgen van een woning uit een erfenis; dit geldt ook bij een woning die beschikbaar komt doordat iemand gaat samenwonen. Dat is niet overal in Nederland geregeld. Zo zijn er nog heel veel voorbeelden te noemen, waarbij iemand die mogelijk in de komende jaren zijn of haar woning wil gaan verkopen, dan gewoon niet meer kan verhuren. Ik kan niet vaststellen of het om weinig woningen gaat. In de eerste termijn vroeg ik dan ook hoe het daarmee zit en welke aantallen mogelijk uit de markt zullen worden onttrokken. Dat wil ik weten, zeker gezien de stapeling van alle huurwetten die we dit jaar behandelen in de Kamer. Ik wil daar graag nog een antwoord op van de indieners.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer De Groot stelt dat het over heel veel woningen zou kunnen gaan. Dan heeft de heer De Groot ook wel de mogelijkheid, en misschien ook wel de plicht, om dat vervolgens te onderbouwen. Er worden inderdaad jaarlijks veel woningen via een erfenis verkregen, maar de gebruikelijke gang van zaken is toch vaak dat zo'n woning wordt leeggeruimd en vervolgens wordt verkocht. Om van deze wet een duizenddingendoekje te maken waarmee we voor elke casuïstiek een oplossing gaan vormen, vind ik een groot risico omdat er daarmee aan de stoelpoten van dat vaste contract als norm kan worden gezaagd. Bovendien hebben we de route van de Leegstandwet. Het kan dus wel. Amsterdam heeft inderdaad bijvoorbeeld die route van huisbewaring. Er zijn dus wel degelijk mogelijkheden. Ik weet zeker dat raadsleden, wethouders en zo meeluisteren naar deze wetsbehandeling. Als die denken "hé, hier zit een lacune", dan kunnen zij hun eigen gemeente ook hierin voorzien.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik vraag de heer Grinwis toch nog even om wat verduidelijking over die tussenhuurder. Ik gebruik hem zelf maar even als voorbeeld en niet mijzelf, want anders denkt mijn schoonmoeder dat ik zo meteen wil verhuizen, en dat risico

wil ik niet lopen. De heer Grinwis had het over tussenhuren. Stel dat de heer Grinwis een tweede pand heeft om te verhuren; hij wijst vervolgens zijn schoonmoeder aan en zegt: op termijn mag je daar misschien wel gaan huren, maar in de tussentijd verhuur ik het aan een ander. Is dat dan de tussenhuurder die de heer Grinwis bedoelde?

De voorzitter:

En ook als het een geadopteerde schoonmoeder is? Of is dat pas deel twee?

De heer Geurts (CDA):

Daar was ik al bang voor, voorzitter. Ik ben blij dat ik het voorbeeld naar de heer Grinwis geschoven heb.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik onthoud mij van slechte grappen over schoonmoeders. De tweede route die ik heb geschetst, is inderdaad de tussenhurbepaling. Ik heb gezegd dat de verhuurder het familielid eerst aanwijst als huurder. In het voorbeeld van de heer Geurts is dat de schoonmoeder. Vervolgens kan de verhuurder de woning dus tijdelijk verhuren aan die tussenhuurder, waarbij vooraf in het contract is opgenomen dat het familielid op termijn de huurwoning overneemt. Zo is het geregeld. Dus ja, het antwoord is bevestigend. Daar gaat het over.

Voorzitter. Ik zoek even op waar ik was gebleven. De casuïstiek van de heer Kops en de nota van wijziging hebben we gehad. Er was nog een vraag van de heer Kops. Hij vroeg: als er eenmaal een huurder in zit, komt die verhuurder daar dan ooit nog wel van af? In beginsel geniet een huurder huurbescherming. Dat staat voorop. Dat is maar goed ook. Dat wil zeggen dat een verhuurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd alleen onder voorwaarden kan opzeggen. Die mogelijkheden houden we intact. De belangrijkste voorwaarde is dat de huurder zich niet gedraagt zoals het een goed huurder betaamt. Als de huurder bijvoorbeeld niet op tijd betaalt of overlast pleegt, dan kan dat een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen. Daarnaast kan de verhuurder een beroep doen op dringend eigen gebruik. Als hij de woonruimte dringend nodig heeft voor zichzelf, kan hij uiteindelijk af van de huurder; daar hebben we het net over gehad. Het is eveneens mogelijk de huurovereenkomst te beëindigen als dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. In het geval dat de verhuurder kamers verhuurt in de eigen woning, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen als de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan. Zodra de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten afloopt — dat is medio 2024 — is het eveneens mogelijk de huurovereenkomst te beëindigen als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot huurverhoging. Dit zijn de gebruikelijke opzeggingsgronden, waarvan er dus eentje medio 2024 bij komt.

Voorzitter. Dan kom ik nog op een aantal situaties en voorbeelden die door de heren Drost en Geurts zijn voorgelegd. De Woningwet verbiedt woningcorporaties, de toegelaten instellingen, om gebruik te maken van algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Particuliere verhuurders

mogen dat dus nu wél. Er geldt echter een uitzondering voor verhuur door woningcorporaties in specifieke bijzondere situaties die staan omschreven in artikel 22a van de RTIV, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het gaat om nauwomschreven situaties. Bijvoorbeeld: huurders die voor werk of studie tijdelijk in een andere gemeente in Nederland verblijven. Dat is de eerste. De tweede: huurders die in verband met renovatie of sloop voor nieuwbouw tijdelijk een andere woonruimte moeten betrekken. De derde: huurders afkomstig uit de maatschappelijke opvang of in een sociale noodsituatie. De vierde: huurders met een tweede- of laatstekanshuurovereenkomst. En ten slotte, de vijfde: huurders van wie de ouders komen te overlijden. Met de Wet vaste huurcontracten vervalt die mogelijkheid voor woningcorporaties; dat heeft de heer Geurts scherp gezien. Zij maken immers gebruik van de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden aan deze doelgroepen. Blijkens de positionpaper en de brief van Aedes over dit wetsvoorstel hechten woningcorporaties wel aan het behoud van die mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden in deze bijzondere situaties. De VNG keek daar weer wat anders tegen aan, maar dit is wat Aedes heeft gezegd. In de positionpaper noemt ook de Woonbond laatstekanscontracten als wenselijke uitzondering. Voor 2016 maakten woningcorporaties gebruik van een huurovereenkomst die naar haar aard van korte duur is voor huisvesting in dergelijke situaties. De heer Geurts heeft op dit punt een amendement ingediend. Daar kom ik zo nog even op terug.

Eigenlijk ga ik gelijk maar over naar de amendementen, want volgens mij heb ik daarmee alle vragen die er nog restten beantwoord. Ik ga dus over naar de amendementen. Maar ik zie de heer De Groot vooruit naar de interruptiemicrofoon snellen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik had in mijn eerste termijn nog een tweetal vragen gesteld aan de initiatiefnemers. Volgens mij strijdt de VVD samen met de initiatiefnemers ook voor meer aanbod en het tegengaan van excessen in de huurmarkt. Kijk onder andere ook naar het aannemen van de Wet goed verhuurderschap. In het kader van die inzet heb ik aan de indieners gevraagd om nou eens te onderbouwen dat het verbieden van tijdelijke contracten niet gaat leiden tot het verkleinen van het aanbod, want die impactanalyse mis ik volledig. Dat is eigenlijk gelijk mijn tweede vraag; ik zal 'm meteen inbrengen. Mijn tweede vraag ging over de opmerking die ook de Raad van State heeft gemaakt over de stapeling in de maatregelen die nu worden genomen op de huurmarkt. Wat is de impact daarvan als we even kijken naar het initiatiefvoorstel? Beide vragen gaan dus over het mogelijk minder worden van het aanbod. Ik heb de initiatiefnemers daar nog niet over gehoord.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Op de eerste vraag is de heer Nijboer ingegaan. Op de tweede vraag zou ik tweeledig willen antwoorden. Eén. Als het gaat om stapeling van de wetgeving inzake huurders en verhuurders vooral, dan nodig ik de heer Groot ook uit naar zichzelf te kijken en naar het coalitieakkoord dat is gesloten, waarin diverse maatregelen zijn afgesproken. Zo wordt de huurprijsbescherming voor middengroepen opgetrokken, geïntroduceerd. Er zijn ook een aantal aanpas-

singen in box 3. Vooral die aanpassingen in box 3 liggen een aantal verhuurders zwaar op de maag, heel zwaar. Volgens mij moeten we daar in een apart debat over spreken. Maar dat je ziet dat wij als het wetsvoorstel van de initiatiefnemers wordt aangenomen, eigenlijk teruggaan naar een situatie van voor 2016, is nog wat anders dan dat wij als bescheiden initiatiefnemers net voor die ene dreun voor de huurmarkt zorgen waardoor het helemaal misgaat. Dat is gewoon niet terecht. Herstel van het vaste contract als norm is een belangrijke wijziging, maar niet een wijziging die het eigenlijk op slag oninteressant maakt om huizen te verhuren, temeer daar veel verhuurders het liefst een vaste huurder hebben. Dat wil niet zeggen dat dit initiatiefwetsvoorstel eigenlijk een einde maakt aan de gegroeide praktijk die niet was bedoeld — zo is het door de voormalige minister Blok ook niet geïntroduceerd — namelijk dat die twee jaar is gaan fungeren als een soort gewenningsperiode. Zo wordt het ook min of meer verdedigd, maar zo zijn we niet getrouwd; zo was dat wetsvoorstel niet bedoeld. Huurders zijn geen paar schoenen die je eerst moet inlopen om vervolgens te beslissen of je ze wel of niet houdt. Ik vind het dus gewoon niet terecht als dit voorstel wordt neergezet als een soort oorzaak van het instorten van de huurmarkt. Het is slechts een kleine ophoging van de stapeling, die voornamelijk wordt veroorzaakt door het coalitieakkoord en de uitvoering daarvan. Bovendien zijn er specifieke economische factoren van zeer groot belang; denk aan de extreem lage rente in de afgelopen jaren, waardoor veel mensen met geld zijn gevlucht uit spaargeld omdat dat niks opleverde bij de bank, zijn gevlucht uit aandelen en zijn gegaan naar stenen. En ja, als die stenen minder interessant worden voor de verhuur, worden die stenen misschien wel verkocht, maar stenen zijn voor de initiatiefnemers geen stenen, maar huizen om in te wonen en waarin je je thuis voelt.

De heer Peter de Groot (VVD):

De VVD spreekt niet over het instorten van de huurmarkt. Ik vraag alleen of er naar de mogelijke impact gekeken is. Laten we dat punt van die stapeling dan even liggen; prima, daar kijkt de VVD anders naar en dat zal er om welke reden dan ook zeker voor zorgen dat het aanbod afneemt. Maar alleen al het feit dat je in specifieke situaties gewoon geen tijdelijke contracten meer kunt aanbieden terwijl je dat nu wel doet, gaat ervoor zorgen — dat is het beeld van de VVD — dat er minder huurwoningen aangeboden gaan worden. De simpele vraag was gewoon of jullie als initiatiefnemers hebben gekeken naar de mogelijke impact op het aanbod. Dat is een hele simpele vraag en ik ben op zoek naar het antwoord.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik heb net zowel een feitelijk als ideologisch bevlogen antwoord gegeven. Ik zal nu wijzen naar dit boekwerk, de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt. Daarin staat dat niet is aangetoond dat de introductie van tijdelijke huurcontracten van twee jaar heeft geleid tot extra aanbod van huurwoningen. Dat is niet aangetoond. Daarmee is het antwoord omgekeerd evenredig hetzelfde: de initiatiefnemers kunnen niet aantonen dat hierdoor het aantal huurwoningen zal krimpen. Wat ik wel kan zeggen, is dat een aantal doelgroepcontracten en uitzonderingen door deze initiatiefnemers gewoon in stand zijn gehouden. Daar kan overigens verschillend over gedacht worden. Dat blijkt uit de amendementen.

De voorzitter:

Zullen we die te lijf gaan?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, voorzitter. Dank. Ik ga eerst de amendementen-Beckerman behandelen. Daarna kom ik op het amendement-Geurts. Het amendement-Beckerman op stuk nr. 8 schrapt een aantal doelgroepen binnen de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik. Ik kondigde het net al aan. Het gaat daarbij om verhuur aan de doelgroepen grote gezinnen, jongeren, ouderen en gehandicapten. Dat zijn vier heel verschillende groepen. Daarmee blijft tijdelijke verhuur aan de doelgroepen studenten en promovendi op grond van dringend eigen gebruik bij dit amendement van mevrouw Beckerman intact.

Voor verhuur aan ouderen en gehandicapten wordt gebruikgemaakt van de bepaling dringend eigen gebruik om de huur op te zeggen van mensen die een ouderen- of gehandicaptenwoning huren, maar niet tot de doelgroep behoren. De woning moet dan worden verhuurd aan iemand uit de doelgroep. Het komt regelmatig voor dat dergelijke schaarse woonruimte niet meer wordt bewoond door de doelgroep, maar door een niet-bejaarde of niet-gehandicapte voormalige medehuurder. Wij zien als initiatiefnemers dus wel wat problemen in het schrappen van deze grond.

Voor verhuur aan jongeren op grond van eigen gebruik geldt dat in de huurovereenkomst bepaald moet zijn dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Dat geldt voor een minimale duur van vijf jaar. Onder jongere wordt een persoon jonger dan 28 jaar verstaan. Dat is die categorie. Daar kun je inderdaad verschillend tegen aankijken.

Voor verhuur aan grote gezinnen geldt dat een groot gezin uit minstens acht personen moet bestaan en dat de woonruimte bestemd moet zijn voor grote gezinnen. De huurovereenkomst eindigt als het gezin is gezakt naar minder dan vijf personen.

Elementen van dit amendement zijn wat betreft de initiatiefnemers dus voorstelbaar, maar tegen andere elementen kijken we misschien net iets anders aan. Hoe dan ook, uiteindelijk nemen wij er kennis van dat dit amendement is ingediend en zien wij uit naar hoe de Kamer hiertegen aan gaat kijken. Wij gaan dus niet keihard zeggen — dat komt ons ook niet toe — dat we het ontraden of oordeel Kamer geven. Er zitten wat plussen en minnen aan. Wij zien ook dat er verschillend tegen aan wordt gekeken, niet alleen in deze Kamer, maar ook door diverse organisaties. Ik heb die in mijn bijdrage al genoemd: Aedes, Woonbond en de VNG.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat begrijp ik. Het is natuurlijk ook een afgewogen antwoord. Wat ik zo mooi vond aan hoe de heer Grinwis zijn betoog begon, was dat het juist ging over gemeenschapszin en hoe de leefbaarheid uit wijken wegsijpelt. Laat ik mijn vraag dan specifiek stellen over de grote gezinnen. Hij deed een beetje alsof dat niet veel voorkomt. Ik ben toevallig geboren in Veenendaal. Daar komt het toch nog aardig voor. Juist dit soort gezinnen, ook als kinderen uit huis gaan, zijn natuurlijk geworteld in hun omgeving. Daarom

vinden we dit juist zo'n gek type contract. Je kunt namelijk inderdaad zeggen: dat huis blijft beschikbaar voor een groot gezin. Maar zoals de heer Grinwis net ook zo goed betoogde, is een huis juist ook een thuis. Daar wortel je en heb je herinneringen. Het belang daarvan moeten we toch ook niet onderschatten?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Beckerman heeft echt een goed punt, want het is inderdaad van zeer groot belang om te onderkennen dat het huis waar je opgroeit als kind, echt een thuis is en dat het zeer veel waard is dat je daar kunt blijven, ook als een van je oudere broers of zussen het huis uit is. Dat is dan het geval, hè. Je zakt op een gegeven moment onder het minimum van vijf. Ik denk dat dat ook een reden is dat woningcorporaties er op dit moment heel weinig gebruik van maken. Zij onderkennen zelf ook in het schrijven aan onze Kamer dat zij echt weinig gebruikmaken van de opzeggingsgrond: jullie zijn geen groot gezin meer. Dat kun je dus verschillend wegen. Of je weegt het zoals mevrouw Beckerman, namelijk dat het weinig wordt gebruikt, het van weinig nut is en we het dus kunnen schrappen, of je weegt het in die zin dat deze mogelijkheid bestaat en dat er weinig gebruik en misbruik van wordt gemaakt, terwijl tegelijkertijd de voorraad van wat ruimere gezinswoningen, zeker op de sociale huurmarkt, echt beperkt is. Dus ja, ik ga nu niet verder dan deze twee mogelijkheden schetsen van hoe ik ertegen aankijk omdat ik dan misschien iets ga zeggen namens mijn mede-initiatiefnemer wat ik helemaal niet waar kan maken. Maar dit zijn de manieren van kijken die wij ons allebei goed kunnen voorstellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan zou ik toch nog graag een argument willen toevoegen aan het debat. De heer Grinwis zegt terecht dat er heel weinig woningen van dit type zijn: jongerenwoningen, aangepaste woningen en woningen voor grote gezinnen. Tegelijkertijd moeten we volgens mij ook constateren dat er heel weinig sociale huurwoningen zijn. Punt. Als je jongeren op een tijdelijk contract laat zitten dat daarna eindigt, dan hebben zij niet automatisch weer een nieuwe woning. Het aantal dakloze jongeren is echt schrikbarend aan het stijgen. Zou dat niet juist een argument kunnen zijn om nu te zeggen: wacht eens even, we moeten echt eerst de woningvoorraad, het aantal woningen, vergroten en dan pas weer met dit soort constructies mensen dwingen om te verhuizen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik zal eerlijk toegeven dat ik dit een moeilijke vind. Ik kan me deze redenering heel goed voorstellen, zeker omdat wij het vaste contract als norm willen stellen. Tegelijkertijd moeten we concluderen dat sinds de introductie van de jongerencontracten in 2016 de wachttijd voor een sociale huurwoning eerder is toegenomen dan afgenomen. Je kunt dus ook hier weer allebei de redeneringen toepassen. Je kunt zeggen: gelukkig dat er een jongerencontract is, want die tijd kun je benutten als extra inschrijftijd voor een sociale huurwoning dan wel om de stap vooruit te zetten naar een goed betaalde baan om op een andere manier in een woning te voorzien. Of je kunt de andere kant op redeneren: zo is er nog meer schaarste en dus nog minder reden voor die tijdelijke mogelijkheid. Ik zie dat je die weging verschil-

lend kan maken. Ik ga niet voorschrijven aan mijn collega's dat zij de weging links of rechts moeten maken. Ik kan ze me heel goed voorstellen. Dat is, denk ik, wat ik over deze vraag en dit amendement op stuk nr. 8 wil zeggen.

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 9, ook een amendement van collega Beckerman. Dat wil de opzeggingsgrond uit artikel 274, lid 1, sub 9 schrappen. Die opzeggingsgrond regelt dat de verhuurder de huur kan opzeggen op de dag dat de omgevingsvergunning van een zogenaamde flexwoning eindigt. Wanneer een flexwoning wordt verhuurd op basis van een vast huurcontract is de verhuurder verplicht huurders een vervangende woonruimte aan te bieden bij het aflopen van de omgevingsvergunning van een flexwoning. Het gevolg van het amendement op stuk nr. 9 is derhalve dat verhuurders verplicht worden om huurders vervangende woonruimte aan te bieden. Voordeel is dat hiermee de huurbescherming van de huurders in de flexwoning verbetert. Het mogelijke nadeel is dat aanbidders van flexwoningen gaan afzien van het aanbieden van zo'n flexwoning. Dat is de weging.

Daarnaast kun je natuurlijk betogen dat een flexwoning — ik weet dat mevrouw Beckerman allesbehalve fan is van flexwoningen, maar dat debat voeren we nu niet — naar zijn aard een tijdelijk product is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Hier heb ik echt wel sterke gevoelens over, want elke keer als wij kritiek leveren op flexwoningen, wordt er gezegd: het is een volwaardige woning, dus wat zeurt u nou en waar hebben we het over. Heel vaak wordt er zo op gereageerd. Dan wordt er gezegd dat dit kabinet, dat de heer Grinwis natuurlijk steunt, een enorme hoeveelheid van die flexwoningen gaat toevoegen. Daarmee loop je dus de kans dat ondanks dit mooie wetsvoorstel van de heren Grinwis en Nijboer, dat we van harte gaan steunen, het aantal flexcontracten helemaal niet zo hard gaat afnemen als zij beogen. Met die flexwoningen houd je een hele hoop flexcontracten. Daarmee is het dus helemaal geen volwaardige volkshuisvesting en zijn deze huurders niet in staat om al die mooie dingen te doen waar de heer Grinwis zijn pleidooi zo hartstochtelijk mee begon.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, dat is een heel duidelijk betoog van collega Beckerman. Ik ga het ook niet weerspreken. Ik heb er alleen een enerzijds-anderzijds tegenover gezet. Dat is waar mevrouw Beckerman het mee zal moeten doen. Ik ga het dus niet keihard afwijzen en ik ga het ook niet keihard aanraden. Maar het is wel een mooi bruggetje naar het volgende amendement, want daar ga ik wat duidelijker over zijn.

Dan kom ik op het amendement op stuk nr. 10. Dat is inderdaad een prachtig amendement. Het past de Wet vaste huurcontracten ook toe op onzelfstandige woningen. Daarmee vervalt de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal vijf jaar aan te bieden voor onzelfstandige woonruimten. Hiermee blijft dus de mogelijkheid behouden om woonruimte tijdelijk te verhuren aan studenten en promovendi op grond van de bepalingen voor dringend eigen gebruik, ook als het amendement op stuk nr. 8 zou worden aangenomen. Ik kan er heel veel over zeggen. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introdu-

ceerde de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimten, met een maximale duur van vijf jaar. Dat stond allemaal in het teken van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015, dat werd gesloten tussen het Rijk en de gemeenten. Eigenlijk is dat allang verleden tijd. Uit de reactie van bijvoorbeeld de VNG blijkt ook dat deze bepaling helemaal niet meer nodig is. De initiatiefnemers vinden dit amendement dus een hele waardevolle uitbreiding van het wetsvoorstel en zouden al onze collega's in overweging willen geven om hier voor te stemmen.

Dan kom ik als vanzelf bij het amendement-Geurts uit, op stuk nr. 11. Het amendement-Geurts introduceert de mogelijkheid voor woningcorporaties én particuliere verhuurders om tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden aan doelgroepen die bij AMvB worden aangewezen. Dat zijn hele specifieke doelgroepen, die ik eigenlijk net al heb genoemd in het antwoord. Daarin had ik het over artikel 22a van Rtv, voor wie dat nog weet van zojuist. Wij hebben als initiatiefnemers lang naar dit amendement gestaard. We hebben ook goed geluisterd naar de heer Geurts. Hij had een soort van dringende aanbeveling dan wel waarschuwing. Ik kauw nog steeds op die woorden: de steun van het CDA krijgt u alleen als dit amendement wordt aangenomen. Ik wil de heer Geurts drie zaken in overweging geven om dit amendement te verbeteren; laat ik het zo zeggen.

De eerste. Stel u nou eens voor dat het amendement op stuk nr. 10, van mevrouw Beckerman, wordt aangenomen. Dan zou ik het amendement op stuk nr. 11 daarop aanpassen en de onzelfstandige woningen in het amendement betrekken. Dat is mijn eerste aanbeveling aan de heer Geurts.

Dan mijn tweede aanbeveling. In dit amendement geeft de heer Geurts, en de Kamer, als het wordt aangenomen, aan de minister een behoorlijke mogelijkheid, namelijk om bij AMvB groepen aan te wijzen. Deze minister vertrouwen wij als initiatiefnemers natuurlijk wel, maar het is toch wel goed om een stevige voorhangprocedure toe te voegen aan het amendement. Ik hoor instemming uit de zaal en zo is het: vertrouwen is goed, voorhangen is beter. Ik herhaal even wat de minister, hier naast mij, aangaf.

Voorzitter. Ten slotte mijn derde aanbeveling. Ik snap natuurlijk de argumentatie van de heer Geurts over het onderscheid, dat hij eigenlijk wil opheffen, tussen de woningcorporaties en de particuliere verhuurder. Maar toch zou ik hem in overweging willen geven om, als hij dit amendement doorzet, het te beperken tot de woningcorporaties. Zo is artikel 22a Rtv op dit moment namelijk ook geformuleerd, dus alleen voor de woningcorporatie en niet voor de vaste verhuurder. In het wetsvoorstel dat vandaag natuurlijk niet genoemd mag worden, maar dat wel in consultatie is gegaan, lost de minister het ook zo op. Hij maakt daarmee dus ook onderscheid tussen de particuliere verhuurder en de woningcorporatie. In gebieden die zouden kunnen worden aangewezen voor een verbod op tijdelijke huurcontracten geeft de minister de woningcorporatie wel de mogelijkheid om voor specifieke doelgroepen, zoals een dakloze, de huur te beperken tot een tijdelijk contract. De particuliere verhuurder krijgt die mogelijkheid niet. Ik zou de heer Geurts echt in overweging willen geven om het amendement daarop aan te passen, omdat wij — ik zei net

al dat water de neiging heeft om naar het laagste punt te stromen — met dit wetsvoorstel echt het vaste contract als norm willen gaan stellen. Wij zijn best wel een beetje bevreesd dat het betrekken van de particuliere verhuurder in het amendement tot onvermoede problemen zou kunnen leiden. Daarom doen wij deze drie aanbevelingen om het amendement-Geurts, waar wij op voorhand echt niet negatief over adviseren, te verbeteren.

Tot zover de eerste termijn van de initiatiefnemers, voorzitter. Daarmee hebben we ook alle amendementen van adviezen en kleuring voorzien, maar niet van een harde appreciatie.

De voorzitter:

Dat doet u heel subtiel. Eens kijken of de heer Geurts dezelfde subtiliteit heeft. Het woord is aan hem.

De heer Geurts (CDA):

Ik zit nog even te kauwen op de aanbevelingen die de initiatiefnemers aan ons hebben gedaan. Daar ga ik nog even over nadenken, maar we hebben nog een tweede termijn. Ik heb wel een vraag over de nota van wijziging die gekomen is, namelijk of ik die goed lees. Op enig moment staat er: "De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, blijven van toepassing op huurovereenkomsten die voor" — en nu komt het — "het in werking treden van die wet zijn gesloten." Moet ik hierin lezen dat alle nieuwe gevallen na het in werking treden van de initiatiefwet daarbuiten gaan vallen en dat het dus niet mogelijk is? Dus alleen bestaande gevallen van voordat de initiatiefwet in werking is getreden blijven bestaan en alles wat nieuw daarna komt, valt er niet onder?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Als ik goed heb geluisterd, want ik ben het gelijk aan het bestuderen, is het andersom, namelijk dat dit het overgangsrecht organiseert en dat bestaande gevallen ... Ik kijk heel even naar onze ondersteuning. Voordat ik hier onzin ga verkondigen, zeg ik tegen de heer Geurts dat we hier in de tweede termijn vast op terugkomen. Waar nodig zijn we altijd bereid om de nota van wijziging op dit punt te verbeteren, maar ik denk dat we hier, weliswaar in de tweede termijn, wel een goed antwoord op hebben.

De voorzitter:

Dus u weet nog niet wat u gaat zeggen, maar u vindt wel dat het een goed antwoord is.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, de initiatiefnemers hebben een gezonde portie zelfvertrouwen.

De voorzitter:

Kijk, dat siert u dan weer. Dan geef ik graag het woord aan de minister in zijn hoedanigheid als adviseur van de initiatiefnemers. Het woord is aan de minister.



Minister De Jonge:

Voorzitter, dank. Ik ben hier vandaag als sidekick, als backing vocals van de initiatiefnemers. Het is misschien goed om een aantal zaken toe te lichten. Er is een aantal vragen gesteld, waar ik zo graag op inga. Maar allereerst wil ik de initiatiefnemers complimenteren met dit wetsvoorstel. Tijdelijke huurcontracten zijn een serieus vraagstuk. De mogelijkheid is destijds bewust ingevoerd, niet alleen met een goede bedoeling, maar ook echt met een verstandige overweging. Sindsdien is de doorstroming toegenomen en is het aanbod gegroeid, maar het causale verband tussen de mogelijkheid van tijdelijke contracten en de daadwerkelijke groei van de huurmarkt is niet aan te tonen. Wel zijn hele negatieve excessen en gevolgen aan te tonen; die zijn inmiddels zichtbaar geworden. Dan gaat het over hele snelle huurprijsstijgingen en leefbaarheidsproblemen in de wijk, maar met name over de hele snelle doorlooptijd, de grote onzekerheid voor huurders en een enorme huurprijsstijging, met name in de grotere steden. Dat zijn echt redenen om de tijdelijke huurcontracten te willen heroverwegen en om vaste contracten de norm te maken. Dat doet dit wetsvoorstel. Daarom wil ik het oordeel over dit wetsvoorstel graag aan de Kamer laten.

Een deel van de Kamer vroeg: hoe zit dat eigenlijk, want de minister heeft toch zelf een eigen route uitgedacht? Dat klopt. Dat heb ik gedaan om invulling te geven aan diezelfde passage uit het regeerakkoord. Ik wil dat graag toelichten, want ik zag een enkele wenkbrauw fronsen. Dat mag ik gerust wel zo zeggen, denk ik, want dat was heel duidelijk. Ik wil het gewoon graag toelichten.

Je moet af van die onwenselijke effecten, van de onzekerheid voor huurders en van de situatie waarin tijdelijke contracten eerder de norm lijken te zijn dan vaste contracten, met name voor jongeren in de grote steden. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dat was destijds ook niet de bedoeling. De vraag is alleen: hoe kom je daarvan af? Ik meende dat te doen door allereerst de prikkel weg te nemen om de hele tijd maar tijdelijke contracten aan te bieden.

De belangrijkste prikkel is de mogelijkheid van een prijsverhoging. Die nemen we weg met de Wet betaalbare huur. Waarom zou je een nieuwe huurder in je woning vragen als de mogelijkheid wordt weggenomen om bij een nieuwe huurder een hogere prijs te vragen? Dat levert alleen maar gedoe op. Waarschijnlijk heb je nog een frictieleegstand van één, twee of drie maanden. Mijn overtuiging is dat je daarmee echt de belangrijkste prikkel wegneemt voor de toename van die tijdelijke huurcontracten. Daarmee neem je dus niet alle mogelijkheden weg, maar wel de belangrijkste prikkel.

In aanvulling daarop wil ik het leefbaarheidsvraagstuk — dat is wellicht een nevenvraagstuk, maar daarmee is het niet onbelangrijk — oplossen door gemeenten, gekoppeld aan de Wet goed verhuurderschap, de mogelijkheid te geven om het aanbieden van tijdelijke huurcontracten wijkgericht of gebiedsgericht onmogelijk te maken.

Dat idee is niet plots in dit voorjaar ontstaan. Ik hecht eraan om dat toch even te melden. Ik heb dat vorig jaar in mei aangekondigd. Ik heb in december een uitvoerige brief geschreven over hoe ik dat voor me zag. Dat wetsvoorstel heb ik inderdaad op 20 maart in consultatie gedaan. Die

timing is erdoor ingegeven dat ik eerst de Wet goed verhuurderschap nodig had — die moest dus zijn aangenomen — voordat ik een wijzigingsvoorstel op de Wet goed verhuurderschap kon indienen. Ik wilde dat die per 1 januari van kracht werd. Dat betekende dat ik snel moest zijn, maar dat was wel daags voor de behandeling van dit wetsvoorstel. Daarom begrijp ik de gefronste wenkbrauwen. Dat is niet mijn bedoeling geweest. Helemaal niet, zelfs. Ik heb er gewoon onvoldoende bij stilgestaan dat het zo gelezen kon worden. Excuses daarvoor.

Dan terug naar het wetsvoorstel. Er zijn meerdere wegen naar Rome. Ik denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders. Dat wil ik u graag geven. Daarom kan ik prima leven met die weg naar Rome, in plaats van de route die ik zelf had ingezet, en ik vind het ook helemaal geen probleem om die route te laten varen. Over de hoofdroute die de initiatiefnemers kiezen, heb ik alleen wel een drietal zorgen, die net eigenlijk ook aan de orde zijn geweest. Ik wil ze graag nalopen.

Ten eerste hebben de corporaties in de Woningwet de mogelijkheid gekregen om in specifieke gevallen tijdelijke huurcontracten aan te blijven bieden. Het gaat dan bijvoorbeeld om wezen, mensen uit de maatschappelijke opvang, tweede- en laatstekansers, studenten of situaties van sloop. Die mogelijkheid zou je eigenlijk moeten willen behouden, is mijn stellige overtuiging. De heer Geurts heeft een amendement ingediend dat ziet op het behoud van die mogelijkheid. Ik steun dat amendement. Het lijkt mij goed als dat wordt aangenomen, eventueel inclusief de verbetering die de heer Grinwis er zojuist aan toevoegde, alhoewel ik wel één aarzeling heb bij het derde punt dat hij noemde, namelijk dat het alleen zou gelden voor de woningcorporaties. Daarmee heb je verreweg de grootste groep te pakken, maar ik ben er nou juist mee bezig om te zorgen dat particuliere verhuurders gaan voldoen aan dezelfde definitie van "sociale woningbouw", dus dat we afscheid nemen van neppe sociale woningbouw. We willen de particuliere verhuurders ook onderdeel maken van het toewijzingssysteem, waardoor zij hun aandeel gaan nemen in het huisvesten van urgente doelgroepen. Ik zou het dan zelf niet onredelijk vinden dat juist ook voor particuliere verhuurders deze mogelijkheid wordt opgehouden. Dat zou ik nog ter overweging willen meegeven. Uiteindelijk laat ik het oordeel uiteraard gewoon aan de Kamer, als de mogelijkheid van deze doelgroepen maar toegevoegd blijft.

Het tweede ziet op de groep private verhuurders die een appartement in bezit hebben om er in de toekomst hun kinderen of hun ouders in te kunnen laten wonen. De huidige mogelijkheden die er nog zijn in de wet, zijn eigenlijk te beperkend. Dat gaat namelijk echt over eigen bewoning, zelfbewoning. Dit zou gaan over bewoning door familieleden. Ik zou er erg voor zijn om dat onderdeel van de wet te laten. Dat gaat, denk ik, om een serieus aantal woningen. Ik weet dat natuurlijk ook niet helemaal zeker, maar ik denk toch dat het over een serieus aantal woningen gaat. Ik denk dat met de toezegging van Grinwis — ik begrijp dat er inmiddels een nota van wijziging is rondgestuurd; die ik overigens zelf nog iet heb kunnen zien — aan die tweede groep is voldaan.

Dan is er nog een derde groep. Die is net wel aan de orde geweest, maar ik meende nog niet te horen dat daarbij al voor een oplossing is gekozen. Dat gaat eigenlijk over een

groep private verhuurders — die hebben dus geen bedrijfsmatig motief — die door omstandigheden tijdelijk een woning beschikbaar hebben. Je zou dan zeggen: wie heeft dat nou? Maar ik denk dat dit toch meer mensen zijn dan wij vermoeden. Dat kunnen bijvoorbeeld mensen zijn die een woning verkrijgen uit een erfenis — dat voorbeeld is net aangereikt — of mensen die nog een woning hebben, maar gaan samenwonen en denken: als dat goed gaat, wil ik die woning echt wel gaan verkopen, maar ik weet gewoon nog niet of het goed gaat; dus ik ga samenwonen, maar ik houd die woning nog even aan en ik wil die in de tussentijd graag verhuren. Dat vind ik een vrij logische manier waarop dat ook nu gaat. Ik zou het eigenlijk heel zonde vinden wanneer die woningen zouden worden onttrokken aan de woningmarkt. Die oplossing heb ik nog niet gehoord.

Waarom benoem ik die situaties op deze manier? Dat is omdat ik denk dat wat de heer Nijboer bij zijn start zei, helemaal waar is. Soms worden wetten ingevoerd met de beste bedoelingen, maar kan het toch zo zijn dat het neveneffect daarvan heel nadelig uitpakt. Dat hebben we gezien bij de wet die dus nu weer wordt gewijzigd. Het was een heel sterk neveneffect. Terwijl de winst van de wet eigenlijk onvoldoende kon worden aangetoond — we konden althans geen causaal verband aantonen — zagen we wel heel duidelijk wat de negatieve effecten waren. Iets dergelijks zou mogelijk zijn. Ik ben voorzichtig. Ik zeg dat het mogelijk zou zijn als we de route van een echt verbod op tijdelijk verhuur inslaan, als er inderdaad woningen worden onttrokken aan de huurmarkt. Dat kunnen we ons eigenlijk in deze tijd niet veroorloven, want de schaarste is zo gigantisch groot. Daarom heb ik gezocht naar mogelijkheden die de initiatiefwet helemaal overleiden. Nogmaals, ik denk dat u een betere route naar Rome heeft gekozen als het gaat over de bescherming van huurders, dan dat ik zelf had gedaan. Maar ik heb daar wel deze zorgen en kanttekeningen bij: pas op dat er geen woningen worden onttrokken aan de huurmarkt die we eigenlijk gewoon heel prima zouden willen gebruiken. Als ik nu een plan van aanpak zou moeten maken voor het beter gebruiken van de bestaande voorraad, zou ik daarin wellicht nou juist dit type mogelijkheden hebben opgenomen. Mijn aanbeveling aan de initiatiefnemers en aan de Kamer is dus: wilt u daar nog naar kijken?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik hoor de minister zeggen: we nemen al een heel aantal maatregelen waarop deze wet toeziet, zoals die prikkel van de huurprijsstijging en de leefbaarheid, maar ik schaar me in grote mate toch achter het voorstel. Is de minister dan ook bereid om de komende periode — ik wil daar anders straks in de tweede termijn nog wel op terugkomen — heel nauwkeurig en nauwgezet te volgen wat er gebeurt met het aanbod? De grootste zorg die de VVD namelijk heeft, is dat het aanbod in de bestaande markt gewoon gaat afnemen. Ik heb het nog niet eens over nieuwbouw. Ik heb het echt over de bestaande markt.

Minister De Jonge:

Ik deel die zorg en ook de wens om de vinger goed aan de pols te houden. Ook daarvoor geldt dat het moeilijk zal zijn om de causaliteit vast te stellen. Toch wil ik inderdaad wel de vinger aan de pols houden. Een vraag van de heer Boulakjar, en ik dacht ook van mevrouw Beckerman, was hoe het nou verder gaat. Het WoonOnderzoek zou ons daarbij

kunnen helpen. Dat is eens in de twee jaar. Dat zou ons kunnen helpen. Wellicht is daarop een aanvullende monitor nodig. Dat weet ik eerlijk gezegd nog niet. Maar ik neem de huiswerkopdracht hoe we dit kunnen monitoren graag mee, want ik neem aan dat de initiatiefnemers dat niet gaan doen. We zullen op dit punt namelijk echt de vinger aan de pols moeten houden. We hebben het aanbod van verhuurwoningen zien groeien. Daar zitten ook downsides aan en die pakken we ook een voor een aan, maar het mooie is natuurlijk wel dat we hiermee een ruimere huurmarkt hebben. Je wilt niet, zonder dat je dat overigens beoogt, dat die ten onrechte kleiner wordt. Waar het bijvoorbeeld gaat om het uitpanden als gevolg van de Wet betaalbare huren kan je nog zeggen dat er wel een betaalbare koopwoning voor terugkomt. Echter, waar het bijvoorbeeld gaat om mensen die gaan samenwonen en niet per se van hun woning af hoeven, betreft het een woning die uit de woningmarkt gaat en niet als betaalbare koopwoning op de woningmarkt beschikbaar is. Dus dat is echt een onttrekking aan de woningmarkt. Daarom is het ook zaak dat we blijven volgen wat het effect ervan is. Dat laat onverlet dat ik de route die de initiatiefnemers kiezen, steun. Gelet op de zekerheid voor huurders is dit een betere route naar Rome, met de kanttekeningen die ik zojuist heb genoemd.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik twijfel hierover, dus misschien toch nog één korte vraag. Ik heb ook gelezen dat ondanks dat er 40.000 huurwoningen bij zijn gekomen niet causaal is aan te tonen dat dit gekomen is door deze wet. Nu gaan we een heel groot deel van die wet terugdraaien. Als je alleen maar aantallen gaat monitoren, weet je nog niet of je een kwaliteitsimpuls hebt gegeven. Ik zit er dus een beetje naar te zoeken hoe je dat aanbod goed in de gaten kunt houden. Deze wet grijpt eigenlijk te veel in waar het gaat om kwaliteit, huurprijsstijgingen en leefbaarheid, terwijl de aantallen wel onderuitgaan. Hoe maak je dat onderscheid dan? Hoe kun je dat zien? Want daar ben ik eigenlijk naar op zoek.

Minister De Jonge:

Wat wel mogelijk is, is monitoren op aantallen. Wat moeilijker te monitoren zal zijn, is het motief waarom mensen een woning niet in de verhuur doen. Neem die woning die mensen gewoon al hebben en die eigenlijk in de verhuur zou kunnen voor een tijdelijke doelgroep, waarbij je het ook zou willen afbakenen voor die tijdelijke doelgroep. Dat gaat dan over het amendement-Geurts. Als dat amendement er niet zou zijn, denk ik dat je woningen gaat missen. Ik denk dat dit nog meer het geval zal zijn als het gaat over eigen bewoning. Er zijn best wel veel mensen met een tweede huis die bijvoorbeeld denken: dat komt ook goed uit, want over een tijdje gaat mijn dochter of zoon studeren in Amsterdam en dan vind ik het eigenlijk wel fijn dat zij of hij in ons eigen huis kan wonen, maar tot die tijd zou ik het prima vinden om de woning in de verhuur te doen. Het gaat nu geregeld worden, maar als je dat niet zou regelen, dan is het logisch om te veronderstellen dat je die woning gewoon kwijt bent voor de huurmarkt. Daarom zullen we gewoon goed moeten monitoren of dat inderdaad het geval gaat zijn. Ik weet dus niet zeker of het WoonOnderzoek daar afdoende antwoord op biedt. Dat ga ik dus bekijken. En anders zullen we hiervoor misschien een aanvullende vraag in het WoonOnderzoek moeten opnemen. Misschien is het alleen maar via een enquête zichtbaar te maken. Nou, dan zullen we dat moeten vormgeven. Maar ik denk wel dat we

het moeten weten. Want stel dat er over een tijdje iets te repareren zou zijn. Dan weet je ook dat dat aan de hand is en dat je daarop moet acteren. Maar dat laat onverlet dat de route naar Rome van de initiatiefnemers een route naar Rome is die ik steun, omdat die eigenlijk beter is met betrekking tot het doel om huurders zekerheid te bieden. En dat is het belangrijkste doel van de initiatiefnemers.

De voorzitter:
Prima.

Minister De Jonge:
Dan heb ik nog een aantal vragen. Ik denk dat het ook goed is om de amendementen nog even langs te lopen.

De heer Drost had gevraagd: als je die negatieve effecten ziet, waarom heb je dan niet zelf het initiatief genomen om de wet in te trekken? Omdat ik mezelf dus een andere route naar Rome had voorgesteld. Daar is veel voor te zeggen, omdat die minder het risico in zich heeft dat er woningen uit de markt worden gehaald. Tegelijkertijd biedt de route naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen meer zekerheid aan huurders. Daarom kan ik me heel goed voorstellen dat uw Kamer de route van de initiatiefnemers kiest, zij het met de kanttekeningen die ik daarbij heb gemaakt.

Ook de heer Geurts vroeg dat: waarom ligt er nog geen wetsvoorstel in de Kamer waarmee invulling wordt gegeven aan de passage in het regeerakkoord die stelt dat vaste contracten de norm moeten blijven? Mijn stelling is dat je met het wegnemen van de prikkel zou moeten bereiken dat vaste contracten de norm blijven, zij het dat dat nog sterker wordt bereikt met het initiatiefwetsvoorstel dat voorligt. Alleen, daarin spelen weer de downsides die in de route naar Rome die het kabinet voorstond niet zaten. Maar daarin is te voorzien, ook met het initiatiefvoorstel, als u uw eigen amendementen volgt, met wellicht nog één erbij.

De heer Boulakjar had eigenlijk dezelfde vraag, maar hij had ook nog een vraag over de monitoring. Daarvan heb ik zojuist aangegeven dat ik dat graag doe. Ik ga die monitoring zeker doen.

De SP stelde eigenlijk diezelfde vraag over monitoring, zij het met een waarschijnlijk andere achtergrond: neemt de tijdelijkheid van die contracten daadwerkelijk af, bijvoorbeeld ook kijkend naar flexibele huisvesting, en neemt dat niet om een andere reden een vlucht? Dat voegt mevrouw Beckerman daar eigenlijk aan toe. Ik wil dat gewoon goed monitoren. Ik zal u laten weten of het mogelijk is om dat te doen in het WoonOnderzoek van 2024.

Mevrouw Beckerman (SP):
Er was monitoring. Die is ooit ingevoerd omdat mijn partij heel kritisch was op deze wetgeving. Die monitoring is stopgezet in 2018. Ik heb nu een motie hierover in voorbereiding voor de tweede termijn. Ik maak mij er namelijk zorgen over om dat via het WoonOnderzoek te doen. Dat is een heel goed onderzoek, maar dat onderzoek is natuurlijk wel wat eenzijdig qua data. Daarin wordt bijvoorbeeld niet exact in beeld gebracht hoeveel er van de verschillende type contracten zijn.

Minister De Jonge:
Klopt.

Mevrouw Beckerman (SP):
Wij vinden dus dat dat breder moet zijn. Is de minister het daarmee eens? We hebben hiervoor dus ook al een motie voorbereid.

Minister De Jonge:
Ik wil dat eigenlijk even onderzoeken. Het liefst doe ik dat in het WoonOnderzoek, omdat dat wel echt het grootste onderzoek is dat er is, ook qua steekproef. Dat koppelt ook kwantitatieve aan kwalitatieve data. Daarmee is het volgens mij wel het sterkste onderzoek dat er is. Ik denk dus ook dat het het eenvoudigst zou zijn om dat uit te breiden. Mocht dat onvoldoende behulpzaam zijn om de vragen te beantwoorden die mevrouw Beckerman graag beantwoord wil hebben, dan zullen we iets anders moeten doen. Maar als het even kan, doe ik dat het liefst via het WoonOnderzoek, omdat dat de grootste database biedt.

Mevrouw Beckerman (SP):
Ik snap dat antwoord, maar ik maak wel die kanttekening daarbij. We hebben namelijk eerder gezien dat bijvoorbeeld een SP-voorstel om schimmel mee te nemen in het WoonOnderzoek werd aangenomen. Daar waren we heel blij mee, maar toen kregen we de data en gek genoeg werd er toen vanuit het kabinet gezegd: maar dit zijn alleen maar data op basis van wat huurders zelf hebben gezegd, dus daar kunnen we niet zo veel mee. Daar zit een beetje mijn angst.

Minister De Jonge:
Dat snap ik.

Mevrouw Beckerman (SP):
Dat was overigens niet deze minister, maar de voorwaarde moet dan wel zijn dat het ook data moeten zijn waarop we vervolgens weer beleid kunnen maken.

Minister De Jonge:
Ik kan gewoon in een brief toelichten hoe ik het voor me zie, met of zonder motie. Ik kan gewoon toelichten hoe ik het voor me zie. Dan moet u beoordelen of u het goed genoeg vindt. Ik denk dat we het zo moeten doen.

De heer Drost (ChristenUnie):
Ik heb een vraag aan de minister over de derde zorg die hij uitsprak, namelijk over de private huurders die tijdelijk een woning beschikbaar hebben. Volgens mij hoorde ik de initiatiefnemers daar wel een antwoord op formuleren. Althans, ze probeerden het op z'n minst. Dat ging over de gemeente Amsterdam waar ze een soort regeling hebben voor huisbewaring. Je kunt je aanmelden en daar toestemming voor krijgen van de gemeente. Is dat niet een te bewandelen route? Kent u die oplossing? Dat is wellicht de eerste vraag. De tweede vraag is dan of dat niet een route kan zijn die in iedere gemeente openstaat. Daarmee wordt volgens mij uw derde zorg weggenomen.

Minister De Jonge:

Nee, dat denk ik niet, omdat dat geen afdoende oplossing is. Daar zitten twee elementen in. De Leegstandwet schrijft echt voor dat de woning al in verkoop moet zijn. Ik denk je het aantal twijfelaars, de "proefhokkers" die gaan samenwonen om te kijken hoe het uitpakt, niet moet onderschatten. Dat komt in uw achterban nauwelijks voor, zou ik willen zeggen, maar in menig kring komt dat voor. Ik zou het zonde vinden. De Leegstandwet schrijft voor dat de woning in verkoop moet zijn om die te verhuren. Dat biedt geen oplossing. Het tweede betreft de huisbewaring. Huisbewaring is gebaseerd op de Huisvestingswet en op de vergunningplicht. De regeling om het in gemeenten zelf te regelen, zoals Amsterdam dat kennelijk heeft voorgesteld, is sowieso niet overal aanwezig. Sterker nog, ik ken eigenlijk alleen het Amsterdamse voorbeeld. De regeling verschilt ook per gemeente en bouwt dus voort op de huisvestingsvergunning. Die is er niet in elke gemeente. Kortom, we maken het wel heel erg ingewikkeld voor particuliere verhuurders, met de grootste waarschijnlijkheid dat het voor de komende jaren gewoon echt van de baan is dat je je huurwoning in de huur kan doen. Althans, met een tijdelijke huurder erin. Deze woningen ben je dus gewoon kwijt. Dat is mijn zorg.

De heer Drost (ChristenUnie):

Dat snap ik. Niettemin, als één gemeente het kan, kunnen meerdere het ook. Volgens mij is het goed om daar in tweede termijn nog even op terug te komen. Dat ga ik ook doen. Dan geven we de initiatiefnemers ook nog de gelegenheid om te reageren op uw zorg.

Minister De Jonge:

Ja.

De voorzitter:

Ik wil graag naar die tweede termijn, dus zou de minister er kort en puntig doorheen kunnen gaan?

Minister De Jonge:

Ja, dat kan natuurlijk. Dat kan absoluut. Ik heb een aantal amendementen. Ik denk dat het goed is om daar de appreciatie op te geven. Ik neem aan dat het handig is om dat nu te doen.

De voorzitter:

Ja.

Minister De Jonge:

Dat is allereerst het amendement op stuk nr. 8. Klopt dat? Ja? Dat gaat over het breed schrappen van de doelgroepencontracten. Daar zou ik niet voor zijn. Dat amendement zou ik willen ontraden onder verwijzing naar de argumentatie van de initiatiefnemers, hoewel zij daar heel soepeltjes mee omgingen om een beetje te voorkomen dat er al een te stevig oordeel wordt gegeven. Dat oordeel geef ik er dan wel gewoon bij, hoor.

Het amendement op stuk nr. 9 over de opzeggrond voor flexwoningen ontraad ik. We zullen namelijk juist flexwoningen nodig hebben als we gaan doen wat u ook heel

graag wilt, namelijk meer sociale huurwoningen. Flex is daar de snelste route naartoe.

Dan het amendement op stuk nr. 10 van mevrouw Beckerman, over het afschaffen van de generieke tijdelijke contracten voor onzelfstandige woonruimte. Ik wil graag het oordeel aan de Kamer laten, omdat ik denk dat die uit een situatie komen die anders is dan nu, maar ook eigenlijk nooit als zodanig is gebruikt. Ik denk ook dat erin te voorzien is via het amendement-Geurts, maar dat moeten we zien.

Dan hebben we het amendement op stuk nr. 11 van de heer Geurts. Ik hoor graag van de heer Geurts in welke mate hij zich laat inspireren door de tips ter verbetering van de initiatiefnemers. Ik ben in ieder geval geneigd om de voorhangprocedure prima te vinden. Ik hoor de initiatiefnemers namelijk zo dat het best een verstandig amendement is, mits heel restrictief ingevuld. Daar moeten dus geen groepen aan toegevoegd worden die de deur toch weer openzetten naar allerlei vormen van tijdelijkheid, die we nou juist niet meer mogelijk willen maken met deze Wet vaste contracten. Dat begrijp ik. Ik begrijp ook goed dat u dat wilt toetsen. Ik kan uiteraard prima leven met een voorhangprocedure.

De voorzitter:

En dus ook met dit amendement?

Minister De Jonge:

Zeker, zeker. Ik ben nog wel benieuwd hoe dat wordt aangepast.

De voorzitter:

Dat zijn we allemaal, maar nu ligt er gewoon een amendement, stel ik vast.

Minister De Jonge:

Met het amendement in de huidige vorm kan ik al leven.

De voorzitter:

Tot zover de eerste termijn. Ik ga even kijken of er behoefte bestaat aan een tweede termijn. Ik zie de heer Boulakjar al trappelen van ongeduld en geef hem graag het woord.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, dank. Dank aan de initiatiefnemers. Knap staaltje werk. De heer Nijboer deed het uit het hoofd en de heer Grinwis met veel passie en humor. Dat was mooi om te zien.

Voorzitter. Ik heb in eerste termijn namens D66 al aangegeven dat wij dit wetsvoorstel steunen. Ik heb toen twee voorbeelden aangedragen: Joris en zijn huisgenoten in Den Bosch en Katlijne uit Carnisse, die binnenkort een bezoek verwacht van de heer ... Ik hoor dat dat al is gebeurd. Goed, Katlijne wordt een beroemdheid hier in de Kamer! Dit zijn twee casussen van mensen die te kampen hadden met de gevolgen van een tijdelijk huurcontract. Vandaar dat wij als D66 hebben gezegd: wij ondersteunen dit wetsvoorstel,

want wij willen inderdaad dat vaste contracten weer de norm worden, voor Katlijne, voor mensen zoals Joris en zijn huisgenoten en voor alle studenten in Nederland, zodat het zicht op een betaalbaar thuis, een fijn thuis en een vaste plek weer een vanzelfsprekendheid wordt in Nederland.

Voorzitter. Ik heb zelf nog één motie die ik wil indienen en die gaat over een verkameringsverbod. Dat is nu in veel steden generiek beleid aan het worden, maar gaat ten koste van plekken voor studenten.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in Nederland te weinig kamers zijn voor studenten;

constaterende dat steeds meer gemeenten kiezen voor een algeheel verkameringsverbod;

overwegende dat het aanbod van kamers niet moet afnemen maar juist zou moeten groeien;

verzoekt de regering om in gesprek met gemeenten meer ruimte te creëren voor kamerverhuur met campuscontracten, met aandacht voor sociale cohesie en leefbaarheid,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Boulakjar.

Zij krijgt nr. 13 (36195).

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dan mevrouw Beckerman van de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Nogmaals dank aan de indieners. Onze steun voor het wetsvoorstel blijft staan, maar tegelijkertijd ook onze zorgen over andere vormen van tijdelijke contracten die zullen blijven bestaan en die mogelijk ook zullen toemen, bijvoorbeeld door toename van het aantal flexwoningen. Daar kunnen we niet meer zo veel aan doen, behalve dat we nogmaals een oproep kunnen doen aan de Kamer om onze amendementen daarop te steunen.

Voorzitter. Dan de eerder aangekondigde motie over het monitoren. De minister gaf al aan dat hij dat mogelijk wel wil meenemen bij het tweejaarlijkse WoonOnderzoek. In dit kader deze motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Monitor Tijdelijke Verhuur na 2018 stopgezet is;

overwegende dat er een mensenrechtelijke verplichting is om de gevolgen van tijdelijke contracten voor dakloosheid te meten;

overwegende dat volgens de evaluatiebepaling in de Wet vaste huurcontracten eventueel gebruik van juridische constructen om tijdelijke huur toch mogelijk te maken, in de evaluatie in kaart moet worden gebracht, zodat er vervolgcacties in gang kunnen worden gezet om uitwassen tegen te gaan;

verzoekt de regering om de Monitor Tijdelijke Verhuur te continueren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 14 (36195).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Juist als we een helder beeld hebben, voorkomen we wat hier is gebeurd, namelijk dat een wet die met andere bedoelingen is ingevoerd en die is aangenomen door een meerderheid, heel andere gevolgen heeft dan vooraf door veel partijen werd verwacht. Toen duurde het vijf jaar voordat er een duidelijk beeld kwam. Dat moet veel sneller en daarom hopen we ook op steun voor deze motie.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan de heer Drost van de ChristenUnie.



De heer **Drost** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. In onze Grondwet staat in artikel 81 geschreven dat de vaststelling van wetten geschiedt door de regering en de Staten-Generaal gezamenlijk. Het is mooi om te zien dat die eensgezindheid in vak-K deze avond al behoorlijk tot uiting kwam. Wat ons betreft moeten vaste huurcontracten opnieuw de norm worden en blijven. Daarbij staat de rechtspositie van de huurder uiteindelijk voorop. Het is goed om te horen dat de minister dat nu ook zo ziet en dat hij de route naar Rome, die van de heren Nijboer en Grinwis, duidt als "wellicht de beste route", ook als we die vergelijken met het wetsvoorstel dat hij had voorgehangen, ingediend of in ieder geval aan ons voor ging leggen. Wij zijn blij dat de indieners en de minister tot elkaar zijn gekomen. Dat was een van de kritiekpunten die wij hadden. Daarover ging een vraag die wij de minister hadden gesteld in onze eerste termijn. Het is goed dat het de afgelopen tijd op deze manier op tafel is geweest en vanavond op deze manier naar buiten komt.

Wij zijn blij met de geste van de initiatiefnemers richting de heer Geurts. Volgens mij is het mooi dat de nota van wijziging er nu is en dat er daarmee voor de heer Geurts

wellicht een extra argument is om deze wet te steunen. Dat zullen wij ook doen bij de stemmingen, maar dat is misschien vrij logisch.

De voorzitter:

Je weet het nooit, hè?

De heer Drost (ChristenUnie):

Nee, je weet het nooit. We hebben geprobeerd onze inbreng te leveren.

Ik dank de indieners van dit initiatiefvoorstel nogmaals voor hun kennen, kunnen en grote inzet. Wij wensen ze heel veel succes bij de verdere verdediging.

De voorzitter:

De heer Kops van de PVV.

De heer Kops (PVV):

Voorzitter, dank aan de initiatiefnemers voor de beantwoording. Dank voor de nota van wijziging, die we net hebben ontvangen en die ik vluchtig heb doorgenomen. Met die nota van wijziging blijft tijdelijke verhuur mogelijk indien de verhuurder de woning op den duur, over een aantal jaar, wil verhuren aan een familielid, een zoon of dochter, en in de tussentijd de woning aan een ander wil verhuren. Dat is goed. Maar als ik het zo lees, heb ik daar wel nog een vraag over. Ik lees over een belangenafweging die gemaakt moet worden: "Het belang van het woningzoekende familielid moet daadwerkelijk zwaarder wegen dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven bewonen." Ik wil de initiatiefnemers graag vragen hoe zij dat in de praktijk voor zich zien. Er is jurisprudentie — het spijt mij, maar ik heb de ECLI-nummers even niet paraat — waarin die belangenafweging juist in het nadeel van een zoon of dochter is uitgevallen. Hoe zien de initiatiefnemers dat in de praktijk? Wordt met deze nota van wijziging werkelijk bereikt wat men wil bereiken?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Hartelijk dank aan de initiatiefnemers voor de beantwoording in eerste termijn. Ik sloot de eerste termijn van de VVD af met de woorden dat ik zie dat de initiatiefnemers en de VVD strijden voor dezelfde doelen: meer huurwoningen, sociaal en voor middengroepen, het beschikbaar hebben van woningen voor iedereen die dat wil, de zorg voor meer zekerheid van woningen en het optreden tegen excessen. Tegelijkertijd zie ik in deze Kamer een meerderheid ontstaan voor het afschaffen van tijdelijke contracten. De zorgen die de VVD daarover heeft uitgesproken, gaan over de stapeling van wetswijzigingen, de maatregelen die genomen worden in de huurmarkt en de afname van het aanbod van huurwoningen waartoe dit weleens kan leiden. Dit debat heeft die zorgen nog niet helemaal

weggenomen. Ik zal daarom nadenken over een amendement dat ingaat op een doelgroep waar net over gesproken is, namelijk mensen die een woning vanuit een erfenis hebben verkregen en die woning, voordat ze die in de toekomst misschien willen verkopen, willen blijven verhuren. Ik zal kijken of er een amendement gemaakt kan worden voor die groep.

Ik heb nog een motie meegenomen, over de voorraad van huurwoningen, en die luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat meerdere huurwetten aangepast worden ter bescherming van zittende huurders;

overwegende dat de stapeling van maatregelen in de huurmarkt kan leiden tot een lager aanbod van huurwoningen door verkoop van huurwoningen en het teruglopen van de bouwproductie;

overwegende dat het oplossen van het woningtekort gebaat is bij, onder andere, meer aanbod van huurwoningen;

verzoekt daarom de regering het effect van de stapeling en aanscherping van huurwetten op het aanbod van huurwoningen te monitoren en dit elk kwartaal te delen met de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 15 (36195).

De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter. In deze motie vraag ik heel specifiek om dat elk kwartaal te delen omdat je vaak achteraf het effect meet. We moeten in de Kamer eigenlijk voorkomen dat veel woningen worden onttrokken aan de huurmarkt als gevolg van de initiatieven, zowel uit het coalitieakkoord als dit initiatief. Daarom doe ik het verzoek aan de regering om dat elk kwartaal richting de Kamer te sturen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Heel goed. Dan gaan we luisteren naar de heer Geurts van de fractie van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik heb geen moties, maar ik heb wel nog een paar opmerkingen richting de initiatiefnemers. Allereerst dank aan de initiatiefnemers. Ook dank aan de minister en hun ondersteuning voor de gegeven antwoorden. We gaan nog heel serieus kijken naar het aanpassen van ons amendement. De samenloop met het amendement op stuk nr.

10 begrijp ik. De stevige voorhang begrijp ik ook, maar ik heb wel nog zware bedenkingen om het amendement aan te passen wat betreft de woco en de particuliere verhuur. Ik wil dit namelijk niet beperken tot de woningcorporaties, omdat een huurder in de particuliere sector dan minder rechten zal gaan krijgen. Dat vind ik toch wel lastig te verdedigen, want als ik dat niet in mijn amendement laat staan, kan er geen tweede kans bij particulieren plaatsvinden. Dan zou een weeskind bij een particulier direct op straat komen te staan. Noodopvang bij particulieren zou dan niet meer mogelijk zijn; dat is in ieder geval het idee dat ik erbij heb. Misschien kunnen de initiatiefnemers daar nog op reageren. Mochten we tot een wijziging komen van het amendement — ik denk dat dat voor die eerste twee punten wel gaat gebeuren — vraag ik de minister of hij een positieve appreciatie wil geven voor de stemming van aanstaande dinsdag.

Ik ben uiteraard nog even nieuwsgierig naar het antwoord van de initiatiefnemers op mijn vragen over het overgangsrecht, dat ik net noemde naar aanleiding van de nota van wijziging. Ik moet eigenlijk ook nog wel aansluiten bij de vraagtekens die de heer Kops net bij dit punt plaatste. Hij vroeg hoe je nou gaat hardmaken dat bijvoorbeeld een kind dat gaat studeren meer belang heeft dan een zittende huurder. Ik probeerde zelf net, in de minuten nadat ik de heer Kops in die richting hoorde wijzen, even te bedenken hoe je dat gaat doen. Ook de rechterlijke toets vind ik op dit punt wel moeilijk.

Voorzitter, afrondend. De minister had het over drie zorgen. De laatste heeft de heer De Groot van de VVD ook aangegeven, namelijk de zorg over de particuliere verhuurders. Ik denk dat het verstandig is om hier invulling aan te geven, zoals de minister ook zei, want artikel 15 van de Leegstandwet is onvoldoende op dit punt. Daar gaan we ook nog wel even op broeden.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Heel goed, dank u wel. De laatste spreker van de Kamer is de heer Bushoff van de Partij van de Arbeid. Hij zal heel kritisch zijn, kondigt hij aan.

□

De heer Bushoff (PvdA):

Haha. Ja, heel erg.

Voorzitter. Het bieden van bestaanszekerheid is natuurlijk voor de sociaaldemocraten een van de belangrijkste opdrachten. Bestaanszekerheid gaat natuurlijk over het hebben van voldoende inkomen om aan het einde van de maand de eindjes aan elkaar te kunnen knopen, maar ook over het hebben van een dak boven je hoofd. Onzekerheid daarover raakt aan die bestaanszekerheid. Dit initiatiefwetsvoorstel maakt een einde aan die onzekere contracten en draagt dus bij aan het bieden van bestaanszekerheid. Het kan daarom uiteraard op de volle steun van de Partij van de Arbeid rekenen. Veel dank aan de indieners, de ondersteuning en de minister voor de advisering van de Kamer. Ik kan alleen maar hopen dat er brede steun is in de Kamer om weer te doen wat nodig is, namelijk als overheid regie pakken bij zaken die te belangrijk zijn om aan de markt over te laten, in dit geval onze volkshuisvesting.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Nijboer haalt opgelucht adem, zie ik. Weer een fractie in de binnenzak. Ik schors tien minuten en dan gaan we luisteren naar de beide initiatiefnemers.

De vergadering wordt van 21.10 uur tot 21.24 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef graag het woord aan de heer Nijboer voor enkele korte opmerkingen.

□

De heer Nijboer (PvdA):

Dank, voorzitter. En dank ook voor de gezwinde spoed die u ons min of meer oplegt. Ik zou nog op één punt reageren, want het overige gaat over het amendement-Geurts en over de opmerkingen van de minister, waar collega Grinwis op zal ingaan.

Dat is het punt van de heer Kops. Hij stelde nog een vraag over de nota van wijziging en de belangenafweging. Ik snap dat hij dat zo stelt. Aan de andere kant is het ook wel weer onlogisch als het er niet zou staan. Waarom? Stel, je hebt een huurder die er tien jaar in zit. Als je twee weken van tevoren zegt "beste mensen, ik heb een dochter die er graag in wil en u mag vertrekken", dan lijkt dat natuurlijk helemaal nergens op. Dat kan nooit de uitkomst zijn. Er zal dus altijd een belangenafweging moeten zijn tussen de positie van de huurder en de positie van de verhuurder. Daar ontkom je niet aan en daar staan wij ook volledig achter. Wel maken we het met deze nota van wijziging mogelijk om dit voor familieleden in de eerste graad te doen. Dat is nu niet mogelijk. Ik neem aan dat de jurisprudentie waar de heer Kops op wijst, waar geen nummers bij waren, ook ziet op de mensen die nu wél die mogelijkheid hebben. Hij heeft dus gelijk: er blijft een belangenafweging mogelijk. Ik zou daar ook niet van willen afwijken, want ik denk dat niemand hier in de Kamer zou willen dat je op elk gewenst moment een huurder, een trouwe huurder, op straat kan zetten met de verwijzing naar dit artikel, dus dat zal altijd ... Aan de andere kant maken we het wél mogelijk. Het is nu niet mogelijk en je maakt het wél mogelijk. Als je een wet maakt, moet je toch de mogelijkheden creëren en tegelijkertijd de redelijkheid en billijkheid in stand houden. Dat is met deze nota van wijziging beoogd.

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn welwillende advisering. Ik dank nogmaals collega Grinwis en ook de collega's in de Kamer voor het goede, inhoudelijke, plezierige debat. En in het bijzonder dank ik onze medewerkers die eigenlijk — u ziet het voorzitter — zo'n beetje al het werk hebben verzet.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dat dachten we al een beetje.

De heer Grinwis.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Ter aanvulling ga ik nog even in op een enkel punt dat aan de orde is gesteld door de heer Geurts en de heer De Groot. Allereerst de heer Geurts. Dank voor het scherpe oog waarmee hij naar de nota van wijziging heeft gekeken. Ik kan de heer Geurts geruststellen: zijn angst is niet terecht, of niet nodig, moet ik zeggen. Zijn zorg is natuurlijk terecht, maar zijn angst is niet nodig. Vóór de nota van wijziging stond er nog een oude naam van het wetsvoorstel in de overgangsrechtbepaling. Er is uiteindelijk besloten om ons wetsvoorstel de Wet vaste huurcontracten te noemen. Deze mooie naam stond nog niet in het overgangsrecht, vandaar de zinsnede die de heer Geurts citeerde. Nieuwe situaties kunnen dus gewoon gebruikmaken van deze nota van wijziging. Het algemene overgangsrecht dat ook in het eerste voorstel zat, heeft nu alleen de juiste benaming gekregen met de Wet vaste huurcontracten. Dat is eigenlijk het eerste punt.

Dan wil ik nog ingaan op wat de heer Geurts zei bij zijn amendement op stuk nr. 11. Hij suggereerde met een uitspraak dat de huurder minder rechten zou krijgen als je de particuliere verhuurdermogelijkheid zou schrappen uit het amendement, maar die zinsnede kunnen wij als initiatiefnemers niet helemaal plaatsen. Het lijkt bijna andersom het geval te zijn. In het concurrerende wetsvoorstel dat zojuist eigenlijk min of meer is opgeheven door de minister, waarvoor grote dank, was er ook alleen in voorzien om de woningcorporaties die uitzonderingsbepaling van artikel 22a van de regeling voor toegelaten instellingen, die met die moeilijke afkorting, te geven, en niet de particuliere verhuurder. Wij zouden dus toch in overweging willen geven om daarbij aan te sluiten. Een extra argument — dat was in de argumentatie van de minister namelijk het geval — is dat er een wet over betaalbare huur aan komt. Daarin gaan wij de particuliere kant en de toegelateninstellingenkant van huur bij elkaar brengen; dat onderscheid gaan we eigenlijk weghalen. Iedereen die een sociale huurwoning aanbiedt, moet dan aan dezelfde criteria voldoen. Maar die wet is er nog niet. Dat is dus ook eigenlijk een argument om het aan te passen als die wet er komt of is en niet nu die er nog niet is. Dat is eigenlijk nog een meer wetstechnische overweging van de initiatiefnemers voor de heer Geurts. Verder wens ik hem wijsheid bij het overwegen van welke aanpassingen hij wel of niet gaat doorvoeren in zijn amendement.

Dan nog zorg numero 3 van de minister, over private verhuurders en bijvoorbeeld het samenwonen. Als je op proef gaat samenwonen, kun je je koopwoning tijdelijk verhuren met een beroep op de zogenaamde "diplomatenclausule" of "tussenhuurbepaling". Dat is artikel 274, lid 2 van Burgerlijk Wetboek Boek 7. Daar verandert de wet niks aan. Je neemt dan in het contract op dat je het kunt opzeggen als je zelf de woning weer wilt betrekken, dus naar analogie van de diplomatenclausule. Het samenwonen is dan vergelijkbaar met een verblijf in het buitenland. Even voor alle helderheid: dit wetsvoorstel haalt dus niet alles overhoop wat niet in het wetsvoorstel staat benoemd. Dat is belangrijk om te beseffen. Daarmee blijft er meer mogelijk dan je misschien op het eerste gezicht zou denken. Sowieso lijdt een mens het meest door het lijden dat hij vreest maar dat nimmer op komt dagen. Zo lijdt een mens meer dan God te dragen geeft. Dat zou ik de indieners en de potentiële indieners toch ook willen meegeven. Dat geldt ook voor de heer De Groot, die nog een amendement overweegt over

private verhuur en een woning die je in een erfenis hebt ontvangen. Wij ontzeggen de heer De Groot absoluut niet het recht om een amendement in te dienen. Integendeel; wie zouden wij zijn? Maar wij willen de collega's wel echt meegeven om dit niet zomaar te aanvaarden, want je kunt op alle mogelijke manieren tegen het geschetste probleem aankijken. Ik zou wel willen zeggen: wie stelt, bewijst. Er wordt gesteld dat dit weleens een heel grote groep zou kunnen zijn die zou overwegen om de woning die men zo verkregen heeft, te gaan verhuren. Maar dat is volgens mij nergens gestaafd. Het is ook niet duidelijk op welke schaal dit nu met de huidige mogelijkheid voor tijdelijke verhuur gebeurt. Maar ten tweede: voor je het weet, wordt het amendement zo vormgegeven dat het een soort ventiel, een soort ontsnappingsroute, wordt om onder de norm uit te komen, namelijk de norm van het vaste contract. Dat is dus echt iets wat wij als initiatiefnemers met belangstelling maar ook enigszins met argusogen gaan volgen. Dat is dus nog even wat wij aan de Kamer, aan onze collega's, mee zouden willen geven bij een amendement dat er op dit moment nog niet is, maar waarvoor we natuurlijk wel een soort waarschuwingsschot voor de boeg moeten geven. Dat hebben we bij dezen gedaan.

De **voorzitter**:

Dat is ook weer een parlementair unicum. Dan geef ik graag het woord aan de minister voor het becommentariëren van de moties. Het woord is aan hem.



Minister **De Jonge**:

Voorzitter. De motie op stuk nr. 13 van de heer Boulakjar gaat over het algeheel verkameringsverbod naar meerstudentenkamers en verzoekt de regering om in gesprek te gaan met gemeenten om meer ruimte te creëren voor kamerverhuur met campuscontracten, met aandacht voor sociale cohesie en leefbaarheid. Volgens mij is het gewoon verstandig om dit te doen. Dit nemen we graag mee in het Actieplan Studentenhuisvesting.

Dan de motie op stuk nr. 14 van mevrouw Beckerman en de motie op stuk nr. 15 van de heer De Groot. U bent opvallend eensgezind vanavond. Dat mag ook weleens gezegd worden. U wilt beiden heel erg stringent monitoren, maar beiden om een verschillende reden. Mevrouw Beckerman wil dat omdat ze het vermoeden heeft dat er toch nog allerlei flexibels en tijdelijks mogelijk blijft. Dat wil mevrouw Beckerman helemaal niet. De heer De Groot wil dat omdat hij het vermoeden heeft dat er weleens woningen aan de huurmarkt onttrokken zouden kunnen worden. Om beide redenen is het heel prima om te monitoren, denk ik. Ik zou aan beiden willen vragen om mij even de gelegenheid te geven om een goed monitoringsvoorstel te doen, waarbij ik als basis het WoonOnderzoek heb. Maar ik snap ook dat er wellicht meer nodig is dan dat WoonOnderzoek. Ik zeg in de richting van de heer De Groot dat er gewoon niet zo veel data beschikbaar komen om het elk kwartaal te doen. Ik snap wel dat u de eerste foto snel na invoering van de wet wil hebben, opdat als er iets te corrigeren zou zijn, je ook snel kunt acteren. Ik ga dus een goed voorstel doen. Ik laat ondertussen het oordeel over beide moties aan de Kamer.

Dan de nota van wijziging. Ik sluit me echt aan bij de zorg die de heer Kops daarover heeft geformuleerd, namelijk

alles achter de komma. Ik denk dat als je de belangenafweging op deze open manier, zou je bijna kunnen zeggen, aan de rechter overlaat, het een aanleiding zal kunnen zijn voor de mensen die de woning in verhuur doen om te zeggen: dan maar beter van niet, want dan wordt het risico voor ons te groot. Daar zit wel mijn zorg. Die is niet weggenomen, ook niet na het antwoord. Misschien is het wel waar wat u zegt: het gaat over het lijden dat men vreest. Maar dat lijden dat men vreest, kan er wel degelijk toe leiden dat men zegt: dan maar niet, want ik heb het allemaal niet zo nodig. Dat maakt, denk ik, wel dat er met enige zorg gekeken kan worden naar deze versie van de nota van wijziging. Maar goed, over van alles valt nog te mijmeren. Mocht de nota van wijziging tot aanpassing leiden, zal ik daar een nieuw oordeel over geven. Over het amendement dat De Groot heeft aangekondigd, zal ik een nieuw oordeel geven. Is de diplomatenclausule daarin voldoende? Ik denk het niet. Alleen als je na het proefhokken weer je eigen huis betreft, is het natuurlijk prima, want dan zou je inderdaad een diplomatenclausule kunnen benutten. Maar als je na het proefhokken je huis in de verkoop zou willen doen, is het natuurlijk niet prima. Als je gaat hokken en je dan toch eigenlijk op het oog hebt dat het ook stand gaat houden, is dat ook het moment waarop je die verhuurbeslissing moet nemen. Ik denk toch echt dat daar een serieuze zorg zit die het verdient om weggenomen te worden middels een amendement.

De voorzitter:

Heel goed. Tot zover. Dank aan de minister voor zijn aanwezigheid. Dank aan de beide initiatiefnemers, die we nogmaals complimenteren — dat doen we niet te veel, natuurlijk, maar wel enigszins — met hun mooie, fundamenteel parlementair werk; laten we dat niet vergeten.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Dinsdag stemmen wij over deze wet, de amendementen en de moties.