

## 7

### Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) ( 35488 )**.

(Zie vergadering van 27 januari 2021.)

#### De voorzitter:

Aan de orde is de behandeling van het Voorstel van wet van het lid Nijboer over de wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, Kamerstuk 35488. Ik heet natuurlijk de initiatiefnemer, de heer Nijboer, van harte welkom. Hij wordt in vak-K ondersteund door twee medewerkers van de fractie van de PvdA, namelijk de heer Ravensbergen en de heer Gouvernante. U bent ook van harte welkom. Tevens heet ik de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom. Zij zal bij de behandeling van dit wetsvoorstel optreden als adviseur van de Kamer. Vorige week vond de eerste termijn van de zijde van de Kamer plaats. Vandaag zijn aan de orde de beantwoording in eerste termijn en de gehele tweede termijn.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

#### De voorzitter:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer als initiatiefnemer.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik zal eerst uiteenzetten hoe ik een beetje bedacht had de vragen van uw Kamer te beantwoorden. Mevrouw Beckerman zegt al "blokjes". Ik vermeed het woord, maar zo werkt het toch het beste, denk ik. Allereerst een inleiding op de wet. Daarbij wou ik dan gelijk maar de grote fundamentele vragen langslopen, die eigenlijk van links tot rechts in de Kamer zijn gesteld over hoe je de wet positioneert in alle dingen die nodig zijn om de woningnood in Nederland te ledigen. Dan wil ik daarna ingaan op het tweede kritiekpunt dat in de Kamer is geuit, namelijk wat het betekent voor investeringen in betaalbare woningen en nieuwe investeringen in middenhuur. Daarna wil ik ingaan op de hoogte, de huur plus inflatie, van het voorstel, de rol van de Huurcommissie, de evaluatie, de termijn van de wet en de investeringen in verduurzaming. Volgens mij heb ik dan de punten gehad die de Kamer van verschillende kanten naar voren heeft gebracht.

Voorzitter. Allereerst ga ik in op de achtergrondgedachte en de inleiding van de wet. Een jaar of twee geleden kreeg ik steeds meer mails van mensen die zeiden dat ze een huurcontract hadden getekend en in september of oktober een brief van hun verkeerder kregen waarin stond dat de huur met €50, €100, €150 en soms €200 of meer in de maand omhoog zou gaan. Ze vroegen zich af of dat gewoon

mag in Nederland en of dat gewoon kan. Het antwoord daarop was: ja, dat mag gewoon. De huurprijsbescherming in de vrije sector is volledig afwezig. Dat betekent dat je als huurder op dit moment, als je een slechte verhuurder treft, geen kant op kan. Je kunt namelijk óf €100 of €200 in de maand meer betalen, óf wat anders zoeken, maar die woning is er niet en dan betaal je ook veel meer. Dan zit je helemaal vast. Zeker als dat jaar op jaar gebeurt, is er gewoon sprake van een misstand, en van misbruik van de woningnood die er is in Nederland. Dat bracht mij op het idee om eerst een motie in te dienen om te onderzoeken of dit zou kunnen, en vervolgens ook dit initiatiefwetsvoorstel bij uw Kamer in te dienen, om dat gedrag aan banden te leggen.

Hoeveel mensen treft dit dan? Dat is natuurlijk altijd moeilijk in te schatten. Er zijn ruim 3 miljoen huurwoningen in Nederland en deze wet geldt voor al die woningen, maar corporaties gaan natuurlijk geen torenhoge huurverhogingen doorvoeren. Er zijn ook heel veel private verhuurders die nette huurverhogingen doorvoeren. Maar vorig jaar werden hier toch naar schatting 87.000 mensen door getroffen. De heer Kops haalde dat ook aan in zijn inbreng. Dat is best fors. En dat legt deze wet aan banden.

Dan de hamvraag, voorzitter, die ook de Raad van State voorlegt en die eigenlijk Kamerbreed is ingebracht vanuit verschillende perspectieven: lost dit nu alle problemen op de woningmarkt op? Dat is natuurlijk niet zo. Als u het dus aan mij vraagt, moet er veel meer geïnvesteerd worden in betaalbare huurwoningen, moet de verhuurderheffing worden afgeschaft, moet er geïnvesteerd worden in krimpgebieden en in de leefbaarheid van gebieden, moet er veel meer voor middeninkomens worden gebouwd, ook door corporaties, en moeten aanvangshuren worden gereguleerd. Met GroenLinks en overigens ook met de SP ben ik het eens dat we het puntenstelsel moeten doortrekken en dat dat nog meer zoden aan de dijk zou zetten. Dat is ook een hele fundamentele herziening. Mensen die het woningwaarderingstelsel overtreden, moeten ook beboet worden. Er moet een huisjesmelkersboete worden ingevoerd. Beleggers moeten meer belast worden en we moeten een prins Bernhard-belasting invoeren. Er moet dus veel meer gebeuren; deze wet lost natuurlijk niet al die problemen op van het tekort aan honderdduizenden woningen in Nederland en van de betaalbaarheid voor huurders. Maar het lost wel een deel van de excessieve huurverhogingen op, en het is ook echt een fundamentele aanpassing van de huurbescherming in Nederland dat je die hele huursector nu beschermt tegen exorbitante huurstijgingen. Dat is de waarde van deze wet.

De tweede waarde van deze wet is dat de toegang tot de Huurcommissie ook voor de vrije sector beschikbaar komt. Dat is ook een fundamentele wijziging in de wet.

Voorzitter. Dit was het bredere perspectief, en ook het antwoord op de vraag van verschillende partijen hoe je deze wet kunt plaatsen binnen de situatie van woningnood die nu in Nederland gaande is.

Dan kom ik op eigenlijk het grootste kritiekpunt dat wat meer komt van de kant van de VVD, het CDA en de SGP. De heer Bisschop heeft zich overigens keurig bij mij afgemeld voorzitter. Die had andere verplichtingen. Maar ik probeer hem via deze beantwoording ook te overtuigen van het nut van deze wet. Het grote kritiekpunt van die

partij, en zeker ook van de heer Bisschop, was dat hij zich afvroeg of de regulering van de huurprijzen door het hantieren van inflatie plus 1% de investeringen wellicht te veel remt. We hebben toch juist extra woningen nodig en daar heb je ook investeerders voor nodig. Doen die dat dan niet te weinig, was zijn vraag. Daar zou ik drie grote antwoorden op willen geven. Want alles afwegende, ben ik daar niet zo bang voor.

Het eerste is dat we natuurlijk alle bestaande huurcontracten hiermee beschermen. Alle bestaande huurders, dat zijn er meer dan 3 miljoen in Nederland, worden nu tegen excessieve huurstijgingen beschermd. Er moet vanzelfsprekend meer bijgebouwd worden. Maar zelfs als je de ambitieuze doelstelling van het kabinet — de wet geldt voor de komende drie jaar — zou omarmen, dan kun je 300.000 woningen bouwen: 100.000 per jaar, waarvan de helft bestaat uit koopwoningen en de andere helft uit huurwoningen, 50.000, waarvan minstens de helft gebouwd wordt door corporaties. Er worden drie miljoen extra woningen gebouwd, maar je zou maar op een relatief beperkt aandeel daarvan een rem kunnen zetten. In die grootten moet je dat denk ik ook wel zien.

Het tweede argument dat ik heb is dat zowel woningcorporaties als investeerders zeggen: die inflatie plus 1% is voor ons goed te doen. Je kunt natuurlijk altijd zeggen: had het niet inflatie of inflatie plus 1,5% moeten zijn? Verhuurders hebben bij de Kamer — dat heeft u ook allemaal ontvangen — eerst voorgesteld om inflatie plus 1,5% te doen. Maar in de drukst bevolkte woningmarktgebieden in Nederland, Utrecht en Amsterdam, hebben grote institutionele verhuurders afspraken gemaakt om de huren niet meer dan met inflatie plus 1% te laten stijgen. Dat is geen uitgangspunt dat uit de lucht gegrepen is en het is ook geen uitgangspunt dat voor grote beleggers niet werkbaar is. Van woningcorporaties kennen we dat natuurlijk. Daar reguleren we het ook zelf. Daar is het ook werkbaar voor. Dus voor verreweg de bulk van de nieuwbouw van woningen kun je niet zeggen: daar zit een enorme rem op. Want de investeerders zelf zeggen dat ze hier goed mee uit de voeten kunnen.

Voor het derde argument zou ik ook een beetje over de grens willen kijken. Kijk naar wat er in Duitsland gebeurt. Duitsland is nu niet een land waar de mensen hier helemaal gek van opkijken. In Berlijn worden bijvoorbeeld op dit moment de huren fors verlaagd, met tientallen procenten, vanwege de betaalbaarheid. Ik heb daar praktijkvoorbeelden van gezien. En kijk dan eens wat mensen nu in Nederland kwijt zijn aan huur: 40% van het inkomen in de vrije sector. Dat geldt voor twee vijfde van de mensen. Bij een vijfde van de mensen gaat meer dan 50% van het netto-inkomen naar woonlasten. Dan is er wel reden om in te grijpen. In Oostenrijk is dat gebruikelijk. Elk land heeft zijn eigen systeem. In Frankrijk is dat ook het gebruik. In België is het weer anders. Maar in Nederland is het eigenlijk helemaal ongereguleerd. Er is veel voor te zeggen om daar wat aan te doen, want het is ook niet zo dat er in andere landen geen investeerder meer opstaat. Dat zou ik in antwoord op de zorgen willen zeggen. Ik begrijp die overigens wel, want we hebben investeringen nodig.

Voorzitter. Dan kom ik op de hoogte. Waar komt inflatie plus 1% vandaan? Daar zei ik zojuist ook al wat over. De minister had zich eerst voorgenomen om inflatie plus 2,5% te doen, maar dan kom je toch wel op huurverhogingen van boven de 5%. Dat zou het afgelopen jaar nog zijn

geweest. Als je in de vrije sector voor €1.000 huurt, is dat €1.050 en het jaar daarop meer dan €1.100. Als je dat een paar jaar achter elkaar hebt, zit je zo op €1.200 tot €1.300. Dat vind ik gewoon veel te fors. En het is ook niet nodig. De beleggers zeggen zelf: inflatie plus 2,5% is ons haast te gortig! Zij hebben inflatie plus 1,5% voorgesteld. Ik ben een beetje scherper. Dat zult u ook begrijpen vanuit mijn partijpolitieke achtergrond. Ik zie dat ze in Amsterdam en Utrecht afspraken maken over inflatie plus 1% en ik denk dat dat redelijk is. In het evenwicht tussen niet alle investeerders verdrijven en wél zorgen dat huurders fatsoenlijk worden beschermd tegen excessieve huurstijgingen zijn we op dat voorstel uitgekomen. Dat heeft de minister ook omarmd.

Voorzitter. Dan kom ik op de vragen over de Huurcommissie. De heer Koerhuis had daar op zichzelf terechte vragen over. Hij vroeg: kan die Huurcommissie het aan? Ik deel die zorg. Er zijn overigens sowieso zorgen over de wachtlijsten bij de Huurcommissie en de manier waarop zaken tijdens corona lopen. Corona treft iedereen, dus daar heeft elke organisatie zich toe te verhouden. Maar wij hebben Kamerbreed zorgen over hoe het daar nu loopt. En dit komt er nog bij! Ik heb het ministerie van Binnenlandse Zaken bij de voorbereiding van deze wet gevraagd of dit mogelijk is en of het voor de Huurcommissie mogelijk is om dit fatsoenlijk te doen. Daar is bevestigend op geantwoord en ik vraag de minister dat zo meteen ook nog te doen. Het is natuurlijk wel nodig. Als je regulering instelt en als je huurprijstijging reguleert, moeten mensen wel ergens terecht kunnen als de wet wordt overtreden. Of je het nou eens bent met de wet of niet, hij zal wel gehandhaafd moeten worden. De Huurcommissie is op zichzelf daartoe wel in staat, zowel in de sociale huur als in de private huur.

Dan kun je best de vraag opwerpen — die opvatting heb ik ook — of je moet beboeten als je die wet overtreedt. Ik zou daar voorstander van zijn, maar dat wordt in deze wet niet geregeld. Het is meer een vraag hoe je met de Huurcommissie omgaat en hoe je met huisjesmelkers omgaat. Moet er bijvoorbeeld een huisjesmelkersboete komen? Dit zijn allemaal terechte vragen, maar die zaken worden niet in deze wet geregeld. Ik zou er een groot voorstander van zijn als dat initiatief zou worden genomen.

Mevrouw Van Eijs heeft vragen gesteld over de renovatie en hoe dat nou wordt geregeld. We hadden eerst voorgesteld de minister dat bij algemene maatregel van bestuur te laten opnemen. We hebben in de nota van wijzigingen opgenomen dat als je echt renoveert of substantiële verbeteringen aan de woning aanbrengt — je kunt daarbij denken aan een nieuwe keuken of nieuwe badkamer — je de huur meer mag verhogen dan de inflatie plus 1% als je dat beargumenteert en redelijk doet. We zijn aangesloten bij het stelsel zoals dat nu eigenlijk al bij de sociale huurwoningen geldt. Dat is een werkend stelsel. Dat kan nu ook. Daarvoor is de instemming van de huurder nodig.

De heer Koerhuis vroeg hoe dat in de praktijk zal gaan werken. Ik zie hem al instemmend knikken. We hebben met deze wet zo veel mogelijk bij bestaande situaties aan willen sluiten met de bestaande argumentatie van wanneer iets onder woningverbetering of verduurzaming valt en wat een redelijke prijs is. Hiervoor is een systematiek ontwikkeld en daarover kan de Huurcommissie ook een uitspraak doen, in het geval je het er niet mee eens bent. Die systematiek nemen we volledig over. Zo wordt het ook makkelijker voor

de Huurcommissie om ook deze situaties te beoordelen, omdat het precies hetzelfde stelsel behelst.

Dat geldt ook — ik zie de heer Koerhuis al staan — voor de instemming. Die is nu ook nodig en bij grotere projecten heb je 70% meerderheid nodig. Dat geldt precies hetzelfde in deze wet. Daaraan hebben we met deze wet niks willen veranderen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Er zat de beantwoording van twee van mijn vragen in. In het antwoord op mijn eerste hoor ik een hoop wollige taal zoals "we nemen de bestaande praktijk over". Mijn vraag was heel specifiek: mag een huurverhoging altijd bij verduurzaming en geldt er geen randvoorwaarde zoals woonlastenneutraliteit? Of is het wat de verhuurder maar wil, als het aan de heer Nijboer ligt?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, er is instemming van de huurder nodig, of van 70% van de huurders bij een grotere renovatie. Het mag dus niet altijd.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoor u 70% zeggen. We kennen de discussie over de gemeente Utrecht; daarover hebben we een hele discussie gevoerd hier in de Kamer. Die gemeente wilde met dwangsommen huurders dwingen om van het kookgas af te gaan. We hebben een motie aangenomen dat dat niet meer moet gebeuren. Nu hoor ik u 70% zeggen. Dus als 70% van een wijk van het kookgas af wil, zegt u dat het prima is dat aan die overige 30% van die wijk een dwangsom wordt opgelegd.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, en deze wet ziet daar helemaal niet op. Deze wet ziet op de regulering van huurprijsstijging. Daar ziet de wet op. Die mag maximaal inflatie plus 1% zijn. Dan kan het zo zijn dat een verhuurder investeert in de verbetering van de woning. Daaraan zijn voorwaarden verbonden zoals die nu ook gelden voor de sociale huursector en die heel redelijk werken. Je kunt discussie voeren over de vraag wat de juiste verdeling is. Mevrouw Beckerman kijkt er instemmend bij, maar er is een hele praktijk ontwikkeld, wat naar mijn oordeel een redelijke praktijk is. Je kunt er nog induiken of je dat met een aardgasvrije wijk of anderszins wilt vormgeven, maar dat vind ik wel echt een ander debat dan dat de heer Koerhuis erbij probeert te slepen. Dat is zijn goed recht, maar die zaken worden in deze wet niet geregeld.

De **voorzitter**:

Tot slot op deze punten, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nou ja, het heeft alles met die wet te maken. De heer Nijboer zegt in zijn wet: als 70% akkoord is, heeft die 30% het nakijken. Die 30% kan gewoon een huurverhoging én een dwangsom krijgen. Dat gaat toch wel wat ver of niet, is mijn vraag aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, het is gewoon een huurprijsbescherming. Die 30% heeft de bescherming dat de huren niet meer stijgen dan de inflatie plus 1%. Dat is het uitgangspunt. Als er niets verandert, gebeurt dat gewoon. Als er wordt geïnvesteerd in verduurzaming, is daar in principe instemming van de huurder voor nodig, zoals dat nu ook bij bestaande verduurzaming dan wel woningverbetering nodig is. Er zijn uitzonderingen in complexen, als je alles in één complex doet, namelijk dat je dat met 70% instemming moet doen, zoals dat bij vve's soms ook gaat. Als het dak lek is, moet je op den duur wel ingrijpen, ook al wil een van de burens niet. Soms wonen mensen in dezelfde flat. Dan heb je het mechanisme van inspraak nodig. Dat heeft niks met dwang te maken, maar met het praktische aspect. Er zit soms maar één dak op een flat en dan moet je toch besluitvorming hebben. Het kan niet zijn dat één huurder de hele flat tegenhoudt. Daar heeft de heer Koerhuis gelijk in. Dat vind ik nogal logisch.

De **voorzitter**:

Meneer Koerhuis, u wilt nog iets toelichten?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De aap kwam in de laatste zin uit de mouw. De heer Nijboer heeft het over één huurder, maar in Utrecht ging het over een hele wijk. Ik vind 30% van een wijk heel veel mensen. Die vallen, als ik de heer Nijboer zo hoor, onder de uitzondering van de wet. De verhuurder mag dan, los van alles en iedereen, afkoppelen en de huurverhoging in rekening brengen, en de gemeente mag dwangsommen opleggen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, dat heeft de heer Koerhuis verkeerd begrepen. In principe gaat het om de individuele huurder die toestemming moet geven, behalve bij bijvoorbeeld flatgebouwen, dingen die evident gezamenlijk zijn.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Er zijn vragen gesteld, door mevrouw Van Eijs en anderen, over de termijn van drie jaar en over de evaluatie. Ik wil er niet omheen draaien. Wat mij betreft had het permanent gekund. Ik wil permanente bescherming tegen huurstijgingen. Dat ligt a Europeesrechtelijk lastig en b komen er verkiezingen aan — gelukkig zou ik haast zeggen. Voor die fundamentele punten die ik aanstipte — hoe ga je om met aanvangshuren, trek je het puntenstelsel door, hoe ga je om met de huurbescherming de komende jaren — kunnen andere keuzes worden gemaakt. Als het puntenstelsel wordt doorgetrokken tot €1.500, heb je de huurbescherming op deze manier niet zo nodig. Als die keuze wordt gemaakt — het zal wel even duren voordat het is ingevoerd, we nemen daar drie jaar voor — heb je de bescherming op een andere manier geregeld. Daar zou ik voorstander van zijn.

Ik vind wel dat je deze wet na tweeënhalf jaar moet evalueren. Waarom? Omdat je dan kunt kijken of de wet heeft

gewerkt en heeft gedaan wat hij moet doen en ook of je hem wilt verlengen. Het is een tijdelijk wet en die kan verlengd worden. Wil je de huurbescherming op deze manier blijven vormgeven of wil je het op een andere manier doen? Dat is de reden — zeg ik in de richting van mevrouw Van Eijs — waarom ik ervoor heb gekozen om te zorgen dat de wet voor het einde van de looptijd geëvalueerd is. Als je het na afloop doet en hij vervalt, heb je niks om je op te baseren om hem al dan niet in ongewijzigde vorm te verlengen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ben rapporteur van de commissie IenW. U denkt: waarom vraag ik dit? Dat is omdat ik daar ook kijk naar de begroting en de plannen. Heel vaak komen we er achteraf achter dat we niet goed kunnen toetsen of we blij zijn met de maatregel die is genomen. Daarom vroeg ik door over de evaluatie. De heer Nijboer zei: de wet doet wat hij moet doen. Mijn vraag is: wanneer heeft de wet gedaan wat hij moet doen? Wat zou de heer Nijboer, als we over tweeënhalft jaar terugkijken, graag willen zien waardoor hij gerechtigd is om te bepleiten dat de wet verlengd moet worden?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Als er geen huurstijgingen zijn van inflatie plus 1% en hoger, behoudens als er geïnvesteerd wordt in kwaliteit of verduurzaming. Dat is heel makkelijk te meten. Denk aan de cijfers. Die 87.000 komen van de huurstijgingen van vorig jaar. Dat is geschat, het kunnen er ook 88.000 zijn of 90.000. In die orde is het aantal huurders dat het afgelopen jaar inflatie plus 1% en meer heeft gekregen. Die horen er dan niet meer te zijn. Daar horen dan nullen te staan.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat weten we van vorig jaar. We weten ook dat van de afgelopen zes jaar de huurprijsstijging vorig jaar het hoogst was. Dat kun je terugkijken. Ik heb een beetje aan de universiteit gewerkt en ben het wel met iedereen eens dat je meer weet naarmate je over meer jaren informatie hebt. Dat is natuurlijk altijd zo. Dat ben ik direct met mevrouw Van Eijs eens. Maar aangezien deze wet drie jaar loopt, hecht ik aan evaluatie na tweeënhalft jaar. Dan heb je in ieder geval twee jaar de huurcijfers om te vergelijken.

De heer Koerhuis heeft ook nog gevraagd naar de kleine belegger. Hij zegt eigenlijk: als een slager of een groenteboer zijn appartement verhuurt, waarom moet die dan onder deze wet vallen? Mijn antwoord daarop is heel simpel: ik wil de huurder beschermen. Dus dat geldt eigenlijk voor iedereen. Het zou wat zijn als de huurder beter beschermd is als hij bij een pensioenfonds zijn huis huurt dan bij een willekeurige groenteboer of een willekeurige huisjesmelker. Wij willen die huurder beschermen. Dat is het doel van deze wet. Ik vind inflatie plus 1% heel goed verdedigbaar. In principe zitten alle onkosten al in de inflatie. Het uitgangspunt is dus echt huurbescherming. Ik vind dat dus ook redelijk. En die groenteboer kan natuurlijk ook, als hij woningverbeteringen aanbrengt, in principe de huur verhogen omdat de kwaliteit van de woning verbetert.

Dan kwam van het CDA nog de vraag of het wetsvoorstel het aantal flexcontracten niet zal vergroten. Waarom neem je eigenlijk die drie jaar? Waarom doe je die huurverhoging elk jaar en volg je niet het voorstel van de IVBN, de vereniging van institutionele beleggers, om het gewoon over vijf jaar te middelen? Dat heeft te maken met een aantal zaken. Ten eerste. Als je dat zou doen, zou je bij alle flexibele contracten die vijf jaar kunnen nemen, die 7,5% die de IVBN voorstelt of die 5% in dit wetsvoorstel. De verhuurders kunnen die dan in één jaar nemen, en vervolgens nemen zij een andere huurder en kunnen zij dat weer doen. Dus als je niet uitgaat van inflatie plus 1%, is eigenlijk de bescherming van al die flexibele contracten weg.

Ten tweede denk ik dat het echt noodzakelijk is om het op deze manier te doen, om de verhuurders niet te verleiden om steeds weer nieuwe huurders in de woningen te zetten. Als je dat steeds met een groter percentage kunt doen, stimuleer je de flexcontracten nog meer. Daar wil ik ook vanaf, maar dat is een ander debat in de Kamer. Maar dat stimuleer je dan nog meer. Dat zou niet mijn voorkeur hebben.

Daarbij geldt het voor drie jaar. Als je dit permanent vastlegt, is het anders gespreid over de jaren dan bij een tijdelijke wet die drie jaar geldt. Wat mij betreft kan die tijdelijke wet ook verlengd worden; daar ben ik heel eerlijk in. Dus ik zeg niet: over drie jaar heb je die wet niet meer. Over drie jaar is er een nieuw weegmoment voor de Kamer om die wet wel of niet te verlengen. Als je dat gaat spreiden, wat houd je dan nog voor bescherming over? Dit in reactie op de vragen van het CDA over de termijn.

Volgens mij heb ik dan — maar ik heb de vragen een beetje uit het hoofd geleerd, zoals u ziet ...

**De voorzitter:**

Dat vind ik heel knap.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Maar volgens mij heb ik dan geprobeerd recht te doen aan de vragen van de Kamer.

**De voorzitter:**

Ik zie de heer Terpstra en de heer Koerhuis. Meneer Koerhuis, vertel.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We hadden het net over de uitzondering van de verduurzaming. Mijn vraag was of een rentestijging ook onder de uitzonderingen kan vallen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nee. Er zijn twee uitzonderingsgronden in de wet geregeld. Dat is ten eerste de verbetering van de kwaliteit van de woning — substantieel, dus niet nieuw behang op de muren of nieuwe vloerbedekking, maar verbeteringen aan keuken, badkamer en andere verbeteringen die een mens logischerwijs kan bedenken. Ten tweede is dat verduurzaming.

De heer **Terpstra** (CDA):

De heer Nijboer is uitgebreid ingegaan op de zorgen en de vragen die leven in de Kamer over wat het reguleren van de huren zal doen met de investeringen en de nieuwbouwinvesteringen. Daarop kwam een duidelijk en afdoende antwoord. Ik heb in mijn inbreng tevens gezegd dat het ook iets anders in de hand kan werken: illegale onderhuur, het verhogen van de aanvangshuren en gebrek aan onderhoud, juist omdat de huren worden gereguleerd. Dat zou op termijn ook kunnen leiden tot een kleiner aanbod en nog hogere huurprijzen. Mijn vraag aan de heer Nijboer is of hij daar nog op kan ingaan en hoe dit voorkomen zou kunnen worden.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat vind ik eenzelfde terechte zorg als de zorg over de investeringen. De heer Terpstra heeft helemaal gelijk; daar had ik op moeten ingaan. Als je nu ziet wat de aanvangshuren zijn, dan zie ik haast niet hoe mensen een nog groter deel van hun inkomen aan huur kunnen betalen. Wij zien nu dat 20% van de huurders in de vrije sector meer dan 50% van het netto-inkomen aan woonlasten kwijt is. Dus je hebt nu een enorme krapte. De CDA-fractie is er zeer ontevreden over dat die krapte er is en dat die maximale huren nu al aan mensen worden gevraagd. Hoe kun je voor de kamers die er zijn nog meer vragen dan je nu al doet? Voor elke huurwoning staan er immers 20 tot 30 mensen klaar. Dus mijn stelling zou zijn — dat is ook zo als je nu naar de markt kijkt — dat de maximale huur nu al wordt gevraagd aan mensen. Er is geen ruimte meer om nog meer te vragen. U heeft gelijk dat minder inkomsten druk kunnen zetten op het onderhoudsniveau. We zien dat in de praktijk bij Vestia. Daar wordt maximaal bezuinigd op het onderhoud, wat een heel slechte zaak is. De institutionele beleggers zeggen natuurlijk ook niet: we gaan onze woningen verslonzen. Maar als je kijkt naar de huurinkomsten die nu toegestaan zijn en de aanvangshuren die nog wel vrij gekozen mogen worden, dan verwacht ik dat daar inflatie plus 1% wel kan.

De **voorzitter**:

Daar bent u weer, meneer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zit even na te denken tijdens het debat. De heer Nijboer heeft het over huurbescherming, behalve voor verduurzaming. Dan mag de verhuurder helemaal losgaan.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Met instemming, voorzitter.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Nijboer had het erover dat er vorig jaar iets van 80.000 woningen boven inflatie plus 1,5% huurverhoging zaten. Mijn vraag is: hoeveel daarvan was voor verduurzaming en hoeveel niet?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die cijfers heb ik niet. De huurverhoging was trouwens voor 87.000 woningen inflatie plus 1%. Deze getallen staan

gewoon in de memorie van toelichting, dus die heeft de heer Koerhuis ook. Je ziet dan dat die huurverhoging heel fors is.

De **voorzitter**:

Tot slot, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, misschien afrondend voor de tweede termijn van de heer Nijboer, maar ik ben wel heel benieuwd hoeveel van dat cijfer van 80.000 van de heer Nijboer voor verduurzaming is geweest.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat zou ik ook graag willen weten. Als de minister die cijfers kan opduikelen, dan ben ik daarin zeer geïnteresseerd. Maar we moeten het probleem ook niet kleiner maken dan het is. We hebben niet veel medewerkers hier, maar ik kwam vandaag nog iemand tegen die zei: ik heb een heel coulant verhuurder die in zijn contract inflatie plus 4% heeft gezet. Dat vond hij coulant, want de sectorbrede, gangbare huur was inflatie plus 5%. Dat komt gewoon voor. Die mensen lopen hier gewoon rond en die lopen overal in Nederland rond. We moeten dus niet doen alsof er niemand of bijna niemand is die een behoorlijke huurverhoging voor de kiezen krijgt. Deze wet is ervoor bedoeld om dat tegen te gaan.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb een iets andere vraag, want twee dingen die de heer Nijboer zei, zetten mij aan het denken: over de coronacrisis en over de mensen die nu al lastig rondkomen. Laatst hebben we ook een discussie gehad over huurkortingen en over de mogelijkheid voor bijvoorbeeld woningcorporaties, maar ook anderen, om coulant te zijn en te zeggen: deze maand geen huur of de helft, om daarna, als iemand weer een baan vindt, weer omhoog te kunnen gaan. Ik vroeg me af of dit wetsvoorstel invloed heeft op de mogelijkheden die we daarover de laatste tijd hebben besproken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat vind ik een goede vraag. Ik heb me daar de afgelopen week ook een beetje het hoofd over gebroken, omdat ik er ook wat informatie over kreeg. We moeten wel zien te voorkomen dat verhuurders die tijdelijk een huurverlaging doorvoeren, door deze wet in de knel komen. Ik wil ook de minister vragen hoe dat uitwerkt op dat toch ietwat technisch punt, want het is een coronamaatregel die inwerkt op een wet waar ik het afgelopen jaar aan heb gewerkt. Ik ben best bereid om dat, als het knelt, aan te passen en naar een amendement te kijken of om een nota van wijziging in te dienen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dus het is wel de bedoeling dat verhuurders nog steeds huurkorting geven en coulant zijn, omdat ze weten dat de mogelijkheid blijft om later terug te keren naar de originele huur plus iets van 1%?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Vanzelfsprekend. Het is een wet die probeert om de huur­stijgingen te beperken en de huurder sterker te maken. Alles wat goed is voor huurders, moet deze wet verbeteren. Dat moet niet in de wielen worden gereden door tijdelijke maatregelen die genomen zijn vanwege de coronacrisis.

De heer **Kops** (PVV):

Even over de reikwijdte van dit wetsvoorstel. Geldt die maximering van de huurprijs in de vrije sector echt voor alle huurwoningen in de vrije sector?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ook in de sociale sector. Het is verbreed naar de sociale sector.

De heer **Kops** (PVV):

Mijn vraag is als volgt. Laten we naar Amsterdam kijken. Blijkbaar geldt dat dan ook voor de enorme penthouses die daar worden verhuurd. Prima. Ik heb net nog even gekeken op Funda. Ik kwam een enorm pand in Amsterdam tegen dat te huur staat voor €17.500 per maand. Dat schijnt echt te bestaan. Ook voor zulke panden geldt dan de maximering van de huurprijs? Waarom heeft de heer Nijboer er niet een bepaalde grens aan gesteld?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, de huren zijn in Nederland belachelijk hoog geworden, maar gelukkig is dit nog wel een uitzondering. Ik heb nog wel gedacht: moet je nou die huurprijsstijgingen maximeren op een huur van ... Maar ja, wat zeg je dan? Middeninko­mens betalen nu al zo veel. Zeker als je een gezin hebt, in de grote stad zit en een beetje fatsoenlijk wilt wonen, dan is €1.500 huur immens, maar het komt toch voor. En die mensen wil ik beschermen. €2.000 kan bijna geen mens betalen, maar er zijn gezinnen met een stevig middeninko­men die dat eigenlijk niet kunnen betalen, en die dat toch doen. Moet je die er dan buiten laten vallen? Ik heb daar dus bewust niet voor gekozen. U heeft gelijk: er is een handjevol mensen met zo'n huur. De beleggers, degenen die het verhuren, zijn daar dan de dupe van. Ik bedoel: het is niet zo dat wij het met z'n allen moeten opbrengen. De beleggers hebben dan wat minder huurinkomsten. Maar die mensen vallen dus ook onder het algemene principe dat dan geldt.

De heer **Kops** (PVV):

Ik heb het er in mijn inbreng ook over gehad dat zo'n 87.000 huurders met deze wet zijn geholpen. Dat is hartstikke mooi. Maar ik stel deze vraag omdat ik wil weten hoeveel van die 87.000 mensen van die penthouses hebben met een huur van €17.500. Anders geformuleerd: hoeveel van die 87.000 huurders zitten nu echt financieel klem? Hoeveel mensen van die 87.000 vallen onder de door het Nibud genoemde 800.000 huurders die het nu echt niet meer kunnen betalen? Ik wil dus eigenlijk vragen: komt de hulp van deze wet echt terecht bij de mensen die nu financieel klem zitten?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het antwoord daarop is volmondig ja. Waarom? Het gaat om de hele vrije sector, en daarin zijn heel veel mensen die 40% of 50% van hun netto-inkomen aan huur betalen. Dat begrenzen we. Dit is nu niet gereguleerd. Maar door de nota van wijziging werkt het ook uit naar de sociale huur­sector, waar de afgelopen jaren ook best forse huur­stijgingen zijn geweest. En zeker de mensen die in de sociale huursector zijn begonnen, hebben niet de topinkomens die de heer Kops vreest. Het antwoord op de vraag is dus volmondig ja. Gaat het dan om alle 87.000 mensen? Of zijn het er niet veel meer dan 87.000? Mijn stelling zou zijn dat het er misschien nog wel veel meer zijn, zeker ook als je kijkt naar wat woningcorporaties nog voornemens zijn te vragen aan huren in de toekomst. Dus kortom: ja. Dit is een goede wet, die huurders beschermt.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan geef ik zo het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken, nadat het spreekgestoelte is schoongemaakt.

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

□

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Allereerst: ik sta hier namens het kabinet als adviseur van de Kamer. Ik wil de heer Nijboer complementeren met het maken van dit initiatiefwetsvoorstel. Het is geen makkelijke taak voor een Kamerlid, maar het gebeurt met grote regelmaat. Ik ben blij om hier bij dit mooie wetsvoorstel aanwezig te mogen zijn.

Het wetsvoorstel sluit mooi aan bij het kabinetsbeleid rond de betaalbaarheid van huren. Daar heb ik vaak over gesproken met uw Kamer. Ik ondersteun volmondig dit wetsvoorstel. Mevrouw Kuiken is hier nu niet, maar zij vroeg dit in de eerste termijn nadrukkelijk en ik vind het belangrijk om dit te zeggen. Het kabinet omarmt het en ik omarm het, graag zelfs.

We hebben nu in de vrije huursector geen beperkingen op de huurprijsverhogingen. Als er dan geen clauseule in het huurcontract is opgenomen die daarop ziet, dan kunnen huurders met een hele hoge huurverhoging worden geconfronteerd gedurende het contract en dan kunnen er excessen ontstaan. Uw Kamer heeft veel belangstelling voor excessen in huren, en dan bedoel ik natuurlijk vooral om er iets aan te doen. Door de huurprijsverhoging te maximeren op inflatie plus 1% worden excessen voorkomen. Daardoor zullen huurders niet meer geconfronteerd kunnen worden met enorme stijgingen die heel zwaar drukken op hun maandlasten. Ik vind het in deze coronacrisis nog eens extra belangrijk om deze stap te kunnen zetten.

Dit geldt voor alle huurcontracten, voor een periode van drie jaar. De initiatiefnemer is hierop ingegaan. We hebben te maken met een historische krapte op de woningmarkt. We hebben ook te maken met een coronacrisis en onzekere economische vooruitzichten. Ik denk dat die periode van drie jaar goed is. Die geeft de ruimte om te leren van de effecten van de maatregel en om te evalueren, zoals de heer Nijboer net al zei. Je kunt dan ook tijdig, gedurende die periode, besluiten over wat wijsheid is voor het vervolg. Dat is uiteraard ook een politiek vraagstuk dat bij de volgende formatie ongetwijfeld aan de orde zal komen.

Ik vind het ook belangrijk dat huurders met dit wetsvoorstel toegang krijgen tot de Huurcommissie. Ik vind het ook belangrijk — ik zal daar zo nog op ingaan — dat verduurzaming en renovatie doorgang zullen kunnen blijven vinden. Daarom is het, denk ik, heel goed dat dat via de nota van wijziging is toegevoegd.

Ik kan de beantwoording van de vragen die aan mij zijn gesteld indelen in drieën: de vragen over het wetsvoorstel zelf, de balans tussen de betaalbaarheid voor de huurder en de investeringsbereidheid voor de verhuurders, waar door verschillende fracties aandacht voor is gevraagd en wat een herkenbaar dilemma is, en tot slot de vragen die zijn gesteld over een vergunningsstelsel voor verhuurders en het Volkhuusvestingsfonds.

Allereerst over het wetsvoorstel zelf. Ik begin met de Huurcommissie, de rol van de Huurcommissie en de uitvoerbaarheid voor de Huurcommissie. Dit is extra werk voor de Huurcommissie, maar ik verwacht wel dat de Huurcommissie die toestroom aankant. We, de Huurcommissie en BZK samen, hebben er goed naar gekeken. We schatten in dat de maatregel jaarlijks voor enkele honderden extra procedures zal zorgen. Het zijn, om in de termen van de Huurcommissie te spreken, relatief makkelijke procedures. Er is geen woninginspectie voor nodig. De Huurcommissie zal hier natuurlijk financieel voor worden gecompenseerd. De Huurcommissie kan dezelfde werkwijze gebruiken als bij huurverhogingsgeschillen in het gereguleerde segment. We zien aan het trackrecord van de Huurcommissie dat het haar over het algemeen lukt om dat type geschillen tijdig en goed af te ronden.

Er werd ook nog gevraagd of er een uitvoeringstoets is gedaan. De Huurcommissie heeft eerder gekeken, op basis van het oorspronkelijke voorstel van het kabinet, mijn voorstel, naar het maximeren van de huren op inflatie plus 2,5%. Er is op die manier dus wel gekeken naar de uitvoerbaarheid. Dat was geen formele uitvoeringstoets, maar de facto denk ik dat we het wel zo kunnen beschouwen. Omdat — ik zei dat eigenlijk al — de Huurcommissie dezelfde procedure doorloopt als in de gereguleerde sector, acht de Huurcommissie dit uitvoerbaar.

Dan de juridische houdbaarheid. Dat was een vraag van de heer Koerhuis. Als je de huurprijs maximeert op inflatie plus 1%, dan is dat een beperking van het eigendomsrecht. Dat is gewoon zo. Maar gegeven het belang dat ermee gemoeid is, is het een gerechtvaardigde beperking van het eigendomsrecht. Het is om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan. Dat is een breder maatschappelijk belang. Het is bij wet voorzien, dus het is voor de verhuurder kenbaar. Het is een balans tussen de belanghebbers — de woningeigenaren aan de ene kant en de huurders aan de

andere kant — en het gaat over een periode van drie jaar. Het antwoord is dus: ja.

Dan kom ik op de kwestie die op het laatst nog even aan bod kwam: hoe verhoudt dit initiatiefwetsvoorstel zich tot het andere wetsvoorstel, dat ziet op de tijdelijke huurverlaging, de tijdelijke huurkorting, en de mogelijke correctie daarvan? Mevrouw Van Eijs vroeg daarnaar. De heer Nijboer zei dat het natuurlijk niet de bedoeling was om dat niet mogelijk te maken. Zo heb ik dat eigenlijk ook geïnterpreteerd. Het is niet de bedoeling dat we hier twee tegenstrijdige dingen aan het doen zijn. De tijdelijke huurkorting vinden we belangrijk, juist in deze coronatijd. De afspraak daarbij is dat je weer terug zou kunnen naar de originele huur als de situatie op een gegeven moment zo is dat dat weer kan. Ik hoor de initiatiefnemer zeggen dat het elkaar wat hem betreft niet in de weg moet zitten. We moeten dus zorgen dat het inderdaad kan.

Dan kom ik bij de vragen die gesteld zijn over de effecten op het aanbod. Ik ben het met de initiatiefnemer eens dat, als je er goed naar kijkt, het effect op het aanbod beperkt zou moeten zijn. De inschatting is natuurlijk gebaseerd op aan de ene kant het nagestreefde doel van het wetsvoorstel en aan de andere kant de belangen van de woningeigenaren. We doen iets voor een periode van drie jaar, dus met beperkte nadelige effecten. Daarbij wil ik ook zeggen dat de afgelopen tijd, het afgelopen jaar, de gemiddelde huurverhoging in de vrije sector 2,1% was. Daarmee lag die onder inflatie. Ik denk dat de vrees dat het een groot beperkend effect zou hebben op het aanbod, niet de praktijk zal blijken.

Voorzitter. Dan de kwestie van de betaalbaarheid voor de huurder en de investeringsbereidheid. Ik krijg ondertussen nog meer stukken. Er ligt eigenlijk een breder dilemma. De heer Terpstra heeft dat vorige week, toen we de eerste termijn hadden, ook gezegd. Je wilt eigenlijk het beste van twee werelden, van beide werelden: voldoende betaalbare woningen, ook huurwoningen, maar daar heb je ook verhuurders voor nodig, want ze ontstaan niet vanzelf. We hebben dus verhuurders nodig, partijen die investeren.

Een betaalbare huur voor een huurder met een laag inkomen zou dus ook een gat kunnen opleveren op de balans, de begroting van de verhuurder. In Nederland kennen we dat natuurlijk en daarom springt de overheid in om tot een sluitende balans te komen. We doen dat voor de lage inkomens en de sociale huurwoningen met allerlei maatregelen, zoals passend toewijzen, huurtoeslag en subsidies. Voor de middenhuur en de middeninkomens worden er eigenlijk hiaten gezien in de balans tussen betaalbaarheid en aanbod. Er is niet echt een simpele oplossing hiervoor. Dus het reguleren van de aanvangshuur in de vrije sector bedient één kant van de balans die je zoekt. Ik ben het dus zeer eens met Terpstra en anderen die zeiden: we hebben wel voldoende aanbod nodig, we moeten wel zorgen dat er extra woningen worden gebouwd.

Daarnaast hebben we ook nog, het ging er daarnet al even over, de verduurzamingsopgave. Die kost geld. Zeker voor het middensegment moeten we dat niet onderschatten. Nogmaals, er zijn allerlei partijen die daar een rol in spelen, de overheid natuurlijk niet in de laatste plaats. Ik denk dat we in ieder geval de afgelopen periode met de woningbouwimpuls en met de woondeals in bepaalde regio's soms tot hele goede en mooie oplossingen zijn gekomen. Maar

er is niet één simpele oplossing voor; voor een deel is het maatwerk en een weging, en vergt het samenwerking tussen de verschillende partijen die daarvoor nodig zijn.

De heer Smeulders vroeg hoe het staat met het onderzoek naar de verhoging van de liberalisatiegrens. Hij heeft daar een initiatiefnota voor gemaakt. Ik heb inderdaad toegezegd om een onderzoek te doen naar de verhoging van die liberalisatiegrens. Er wordt gewerkt aan dat onderzoek. Dit sluit eigenlijk aan bij wat ik net zei; ook hier geldt: hoe kun je voldoende betaalbare huurwoningen hebben en tegelijkertijd investeerders? Zodra dat onderzoek gereed is, zal ik vanzelfsprekend de Kamer daarover informeren. Ik verwacht dat dat in ieder geval voor de Tweede Kamerverkiezingen zal zijn; dat was misschien ook wat de heer Smeulders wilde weten.

Mevrouw Van Eijs had ook een vraag gesteld die zag op de aanvangshuren. Ik begrijp die vraag. Er is natuurlijk door de initiatiefnemer ook al op ingegaan. Ik denk dat het in ieder geval helpt als je in combinatie met de aankondiging van deze maximering van de huurprijsstijging ook werkt aan het transparant maken van de aanvangshuurprijs voor de huurders. Daarom werk ik met de sector aan een convenant. Ik hoop dat dat convenant er in de loop van dit voorjaar zal zijn. Ik weet niet precies wanneer het zal zijn, maar wat mij betreft in de loop van dit voorjaar. De afspraken in dit convenant zou je ook weer kunnen verankeren in wetgeving. Ik doe het dus eigenlijk via een stapsgewijze benadering. We doen natuurlijk ook nog een aantal andere zaken, bijvoorbeeld aan scheefwonen. Het is dus niet het enige wat we doen, maar ik denk wel dat juist deze route en de combinatie met het transparant maken van de aanvangshuren kunnen helpen, natuurlijk in combinatie met het aanbod, waar we het net al over hadden.

Dan de kwestie van het vergunningsstelsel. Daar ging het in eerste termijn over. Mevrouw Beckerman vroeg ernaar en mevrouw Van Eijs ook, dacht ik. Vaak wordt verwezen naar het Groningse vergunningsstelsel. We hebben daar met Groningen natuurlijk afspraken over gemaakt. Het is eigenlijk een pilot. De evaluatie van die pilot is inmiddels begonnen. Ik ondersteun ook andere gemeenten, gewoon met kennis en expertise en met financiële middelen, zodat zij ook op verschillende manieren hieraan kunnen werken. Dat gaat eigenlijk goed. Wij hebben ook die opkoopbescherming. Daar zitten elementen in van het goed verhuurderschap. Dat is een wetsvoorstel dat inmiddels in internetconsultatie is. Daar hebben ook de grote steden op gereageerd. Zij staan eigenlijk een bredere verhuurvergunning voor. Het is dus werk in uitvoering. Ik zal de Kamer daar dit voorjaar over informeren en kijken of, en zo ja, hoe we een soort landelijk systeem hiervoor zouden kunnen afspreken.

De heer Smeulders vroeg naar het Volkshuisvestingsfonds. Hij is daar enthousiast over, ik ook. Het gaat over veel geld, 450 miljoen, voor de leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare wijken in de gemeenten in Nederland. We zullen daar dus veel mee kunnen doen, samen met gemeenten, woningbouwcorporaties en particuliere eigenaren. Het zal gaan over sloop en nieuwbouw. Het zal gaan over transformatie, renovatie en verduurzaming, vooral — dat is denk ik het belangrijkste hiervan — op die plekken waar dat het hardst nodig is. We kennen die gebieden allemaal: de krimpregio's, de grensgebieden, de moeilijke gebieden in sommige steden. Het zal lopen via een specifieke uitkering. De regeling is nu in

internetconsultatie. We proberen het met gezwinde spoed allemaal te doen en ervoor te zorgen dat die zo snel mogelijk kan worden opengesteld. Ook daar zal ik de Kamer natuurlijk over informeren.

**Voorzitter.** Er waren dacht ik nog een paar vragen uit de eerste termijn van de heer Nijboer blijven liggen, althans een beetje naar mij doorgeschoven. Daar ben ik ook voor, want de adviseur is er niet voor niks. Ik zal eens even kijken of ik daar ook een antwoord op kan geven.

Hoeveel van de 87.000 huurders hadden een verhoging vanwege verduurzaming? Dat was het debat met de heer Koerhuis. Mij wordt hier gemeld dat in de 87.000 geen verhogingen zitten die samenhangen met woningverbeteringen. Dat is wat ik weet. Een woningverbetering is natuurlijk niet per se alleen verduurzaming, maar ook renovatie.

**De voorzitter:**  
Ik kijk even of u nog een vraag heeft van de heer Koerhuis.

**Minister Ollongren:**  
Nee, dat was het antwoord dat ik op dit moment kan geven op die vraag.

**De voorzitter:**  
Een korte vraag of opmerking.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
Dank voor het antwoord daarop. Waar zijn die verduurzamingshuurverhogingen dan gebleven? En in hoeveel van die 80.000 waren er inkomensafhankelijke huurverhogingen, bijvoorbeeld omdat hoge inkomens in een te goedkope huurwoning zitten?

**Minister Ollongren:**  
De heer Koerhuis overvraagt mij nu. Ik zal kijken of ik dit in de tweede termijn nog wat verder kan uitdiepen. Ik kan wel zeggen dat er in ieder geval geen sprake was ... Het ging namelijk ook even over de dwangsommen bij de verduurzaming. Daarvan is nu geen sprake. Dit wetsvoorstel regelt dat bij verduurzaming en renovatie de huurverhoging mag worden gevraagd die redelijk is in verhouding tot de investering die wordt gedaan. De kwestie van de dwangsommen speelt daar niet bij.

**De voorzitter:**  
Meneer Koerhuis, tot slot.

**De heer Koerhuis (VVD):**  
In verhouding tot de investeringen. Daar hoor ik dan toch in doorklinken dat de garantie op woonlastenneutraliteit onderdeel is of moet zijn van dit wetsvoorstel.

**Minister Ollongren:**  
Dan moet ik me toch echt aansluiten bij de initiatiefnemer. Daar ziet dit wetsvoorstel niet op. Daar hebben we andere afspraken over gemaakt.



Voorzitter. Daarmee ben ik aan het einde gekomen van mijn termijn.

**De voorzitter:**

Dank voor uw advies. Dan kijk ik naar de Kamerleden. We zijn toegekomen aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik neem aan dat er behoefte is aan een tweede termijn. Ja? Dan gaan we dat doen. Ik geef nu het woord aan de heer Smeulders namens GroenLinks.



**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de heer Nijboer en zijn ondersteuning voor de beantwoording. Heel knap, helemaal uit het hoofd. Hartstikke fijn dat we dit wetsvoorstel nog voor de verkiezingen kunnen behandelen en kunnen aannemen. Ik wens de heer Nijboer veel succes in de Eerste Kamer met de verdediging. Dat gaat vast net zo soepel als hier.

We hebben één motie. Die gaat over het verlagen of bepalen als overheid van de aanvangshuren, omdat we zien dat daar grote problemen mee zijn, met name in de vrije sector. Als iemand verhuist, komen er vaak honderden euro's bovenop. Het gevolg daarvan is dat de middenhuur voor heel veel mensen echt niet meer te betalen is. Aangezien we op dit moment allemaal verkiezingsprogramma's aan het schrijven zijn en daar bijvoorbeeld bij het CDA goede dingen over instaan op dit punt, hebben we ons laten inspireren om daar een motie van te maken. Want laten we het ijzer smeden nu het heet is.

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel huurders in de vrije sector te maken hebben met hoge huren doordat er geen huurprijsbescherming aanwezig is;

overwegende dat als gevolg van excessieve stijgingen van de aanvangshuur het voor steeds meer mensen onmogelijk wordt om een betaalbare woning in de middenhuur te vinden;

spreekt uit dat het wenselijk is om de huurprijzen in een deel van de vrije huursector onder het woningwaarderingstelsel te laten vallen;

verzoekt de regering om voorbereidingen te treffen voor een besluit om de huurprijsbescherming via het woningwaarderingstelsel in de vrije huursector mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Beckerman en Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (35488).

Dank u wel, meneer Smeulders. Dan geef ik nu het woord aan de heer Terpstra namens het CDA. Hij geeft aan geen behoefte te hebben aan een inbreng in tweede termijn. Dan ga ik naar mevrouw Kuiken, als ze daar behoefte aan heeft. Wel? U heeft de hele dag al in de zaal gestaan.



**Mevrouw Kuiken (PvdA):**

Voorzitter, dat klopt. Ik heb de hele dag in de zaal gestaan en daar word ik een beetje melig van, dus vergeef me. Ik heb de inbreng uiteraard gevolgd, maar ik heb ook nog een motie en die ga ik nu voorlezen.

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat steeds meer mensen en voornamelijk jongeren toenemende onzekerheid ervaren over essentiële zaken in het leven als hun baan en het hebben van een woning;

overwegende dat steeds meer de standaard lijkt en dreigt te worden dat huurcontracten eerst tijdelijk zijn;

overwegende dat daarmee de zekerheid over een betaalbare woning steeds meer onder druk staat;

overwegende dat steeds breder wordt gedeeld dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt is doorgeslagen en we op het gebied van de volkshuisvesting niet die kant op moeten;

verzoekt het kabinet de flexibilisering van de huurcontracten een halt toe te roepen en alleen te richten op groepen waarvoor dat gepast is, zoals (internationale) studenten en tijdelijke arbeidsmigranten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Kuiken, Smeulders en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 12 (35488).

**Mevrouw Kuiken (PvdA):**

Dan rest mij niets anders dan de indiener en zijn ondersteuners te bedanken en te hopen op een goede stemuitslag. Dat zou ontzettend fijn zijn in onze gezamenlijke zoektocht naar levensgeluk en een betaalbare woning.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Kuiken. We zijn allemaal onder de indruk. Dan is nu het woord aan de heer Kops namens de PVV.



De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de initiatiefnemer voor de beantwoording. Ik zei het al: 800.000 huurders zitten momenteel al financieel klem. Dat zijn 800.000 huurders met feitelijk te hoge huren, te hoge woonlasten, en dat is wel het gevolg van jarenlang overheidsbeleid. In tien jaar Rutte zijn de huren in de vrije sector — daar gaat het vandaag over — 44% gestegen. Dit wetsvoorstel legt die enorme huurstijgingen in de vrije sector aan banden en dat is natuurlijk goed. Zeker als je beseft dat heel veel huurders in de vrije sector daar niet eens vrijwillig voor hebben gekozen, maar daar zagezegd toe gedwongen zijn. Hetzij omdat ze net iets te veel verdienen voor een sociale huurwoning, hetzij omdat ze net iets te weinig verdienen om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Die mensen moeten absoluut beschermd worden tegen die enorme huurstijgingen. Wij zijn natuurlijk — dat blijven we als PVV zeggen — voor een huurstop. De huren zijn zo ontzettend gestegen. Het wordt tijd dat die huren omlaaggaan. Dit wetsvoorstel is een eerste goede stap.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Kops. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. In tien jaar Rutte zijn de huren met 35% gestegen. Vorig jaar, midden in de coronacrisis, heeft het kabinet nog eens een keer de hoogste huurstijging in zes jaar tijd doorgevoerd. U weet dat mijn partij dat echt verschrikkelijk vindt. Er zijn drie moties van mijn fractie in de Eerste Kamer aangenomen om alle huren te bevriezen.

Toen was er vandaag ineens goed nieuws, want de eerste stemwijzer is openbaar. En wat zien wij daar? Bij de stelling "huren de komende vier jaar niet omhoog" zien we prachtig het hoofdje van de heer Rutte staan op "mee eens", en mevrouw Kaag "mee eens". Ik dacht: dat is goed nieuws voor de huurders in Nederland. Laten we dan niet langer wachten. Ik heb even de teksten die de partijen zelf aanleveren ter onderbouwing opgezocht. Die heb ik overgetypt voor een mooie motie. Meneer Koerhuis, hoort u mij even aan, want het is van uw partij. Ik hoop natuurlijk dat u de motie daarna van harte gaat ondertekenen.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders van corporatiewoningen in 2020 een huurprijsstijging van gemiddeld 2,7% hebben gekregen;

overwegende dat een lagere huur voor mensen die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie wenselijk is en dat de huren dan omlaaggaan in plaats van omhoog;

verzoekt de regering om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (35488).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik mag toch hopen dat partijen geen dingen gaan beloven in stemwijzers die ze vervolgens wegstemmen, dus ik ga ervan uit dat deze motie eindelijk wordt aangenomen in deze Kamer.

De tweede motie.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat starters betere mogelijkheden verdienen op de woningmarkt;

constaterende dat gemeenten nu niet de instrumenten hebben om een woonplicht voor bestaande woningbouw af te dwingen;

verzoekt de regering om gemeenten de mogelijkheid te geven om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande koopwoningen, en de Kamer zo snel mogelijk hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Smeulders en Kuiken. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 14 (35488).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.



Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ondanks dat het sommige partijen misschien niet snel genoeg gaat, zetten we vandaag eigenlijk best een grote stap. Wij spreken vandaag voor het eerst over iets van regulering opleggen aan de vrijehuursector. Dat vind ik wel iets om te memoreren. Maar wij hebben

ook met elkaar de discussie gehad over de vraag of het genoeg is. Ik denk dat de stemwijzers op zich al aanwijzen dat niet iedereen dat vindt. De discussie over de manier waarop zou ik willen bevorderen door de volgende motie in te dienen.

---

## Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de hoge druk en dus ook hoge prijzen op de woningmarkt in veel gebieden in Nederland, ook in de vrije sector, door het woningtekort nog geruime tijd zullen aanhouden;

overwegende dat met het voorliggende wetsvoorstel de vrije sector voor het eerst met enige vorm van huurprijsregulering te maken krijgt;

overwegende dat er nog geen volledige analyse is van de verschillende mogelijkheden en de gevolgen van een stelselmatige huurprijsregulering, waaronder aanvangshuren, van de vrije sector;

verzoekt de regering een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector én de gevolgen van de verschillende mogelijkheden,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 15 (35488).

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van Otterloo. Nee? Dan kijk ik naar de heer Koerhuis. De heer Koerhuis namens de VVD, gaat uw gang. De kathedr moet omhoog, ja.



### De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. We hadden vorige week de eerste termijn van de initiatiefwet van de heer Nijboer. Deze week hebben wij de tweede termijn. Deze tijdelijke wet regelt dat de huren de komende drie jaar nog maar maximaal kunnen worden verhoogd met inflatie plus 1% met een aantal uitzonderingen.

Ik wil de heer Nijboer en de minister graag bedanken voor de antwoorden op mijn vragen, maar zoals net al uit het debat bleek, wil ik toch nog even doorvragen op de woonlastenneutraliteit. Ik hoorde de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid zeggen: huurbescherming behalve voor verduurzaming. Hij kwam met het getal van 80.000 woningen — dat getal viel in het debat — die een hogere huurstijging hadden dan 1,5%. Dat was dan niet voor verduurzaming. Hoeveel woningen zitten dan boven die 1,5% voor verduurzaming? Waar zijn die woningen gebleven? Mijn vraag die open blijft staan, is: hoeveel van die 80.000 waren voor scheefwoners? Ik neem aan dat dat gewoon door kan gaan onder de wet van de heer Nijboer. Ik neem aan dat

die uitzondering blijft gelden, evenals de uitzondering voor tijdelijke huurkortingen, die mevrouw Van Eijs aansneed.

Ik wil toch nog even terugkomen op: huurbescherming, behalve voor verduurzaming. Dat valt mij toch een beetje tegen. Ik dacht dat bij de Partij van de Arbeid huurbescherming voor alles gaat, maar ze gaan toch een beetje op de GroenLinkstour: behalve voor verduurzaming. Ik had in mijn eerste termijn de vraag gesteld of woonlastenneutraliteit niet als randvoorwaarde opgenomen kan worden in de wet. Daar wil ik toch graag een goede toelichting op van de heer Nijboer, want ik denk dat dat belangrijk is. Overweegt de heer Nijboer op dat punt eventueel een nota van wijziging?

Dat waren mijn vragen.

### De voorzitter:

Mevrouw Beckerman heeft een vraag voor u, denk ik.

### Mevrouw Beckerman (SP):

Ik zei het net al: in tien jaar Rutte was er sprake van een huurstijging van 35%. Vorig jaar, in de coronacrisis, zijn de huren met nog eens 6% verhoogd. Nee, sorry. Het was de hoogste stijging in zes jaar. Er komt nu weer een nieuwe huurstijging aan, maar uw partij zegt het volgende in die stemwijzer. We zien hier de heer Rutte. Er staat: de huren moeten in de komende vier jaar niet omhoog. Mee eens, zegt de VVD. Bent u het met mij eens dat we de huren in de sociale sector voor het komende jaar moeten bevriezen?

### De heer Koerhuis (VVD):

Om te beginnen doet u mevrouw Ollongren tekort, want zij is in de afgelopen vier jaar de minister geweest voor wonen en bouwen. Ik weet niet of u in de discussies, bijvoorbeeld bij de Wet eenmalige huurkorting, gehoord heeft hoezeer wij het daarmee eens zijn. Wij, de VVD en de SP, zijn in deze Kamer ook vaak samen opgetrokken, omdat we willen dat de sociale huren weer sociaal worden. Het gaat dit jaar naar €750 of €760; dat kan de minister beter zeggen. Ik vind dat niet sociaal meer. Ik vind dat heel hoog. Ik heb ook altijd gezegd namens de VVD: de woonlasten moeten omlaag. De huren zijn te hoog en daar is maar één goede oplossing voor op de lange termijn: bouwen. Volgens mij hoorde ik de heer Nijboer dat ook zeggen.

### De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, tot slot.

### Mevrouw Beckerman (SP):

Ik laat 'm nog één keer zien. Het is niet zo moeilijk. U heeft hem zelf ingevuld.

### De heer Koerhuis (VVD):

Ik gaf ook antwoord.

### Mevrouw Beckerman (SP):

De vraag was als volgt. Er staat: de huren moeten in de komende vier jaar niet omhoog. De VVD zegt: ja, daar zijn we het mee eens. Maar de plannen van het kabinet zijn nog

steeds om de huren, ook in de sociale huur, het komend jaar weer te verhogen.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Dat is niet waar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
De hele simpele vraag aan de VVD is: steunt u de motie die net door mijn partij is ingediend om de sociale huren nu te bevriezen? Want u zegt het zelf: de VVD wil een lagere huur voor mensen die in een sociale huurwoning wonen. Dan kunt u toch niet het kabinet blijven steunen en de huren alsnog verhogen? Dan kunt u toch alleen maar mijn motie steunen?

De **voorzitter**:  
Ja ... Meneer Koerhuis, hoe gaat u daarmee om?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Mevrouw Beckerman gaat totaal niet in op mijn antwoord. Ze haalt de plannen van het kabinet erbij. Een van de plannen waar ik het heel erg mee eens ben en waarbij we vaak samen hebben opgetrokken, is de Wet eenmalige huurverlaging, die dit jaar ingaat. Dat is een hartstikke goede wet en daar gaan de huren gewoon mee omlaag.

De **voorzitter**:  
Tot slot. O, het hoeft niet. Oké. Dat is prima. Toch een laatste poging.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Ik blijf het maar voorlezen. Het zijn namelijk niet mijn woorden, maar uw woorden, de woorden van de VVD. Die zegt: de huren in de sociale huur zijn te hoog en moeten omlaag. Maar voor het grootste deel van de huurders heeft uw kabinet weer een huurverhogingen in petto. Natuurlijk is het mooi dat er voor een kleine groep een huurverlaging komt, maar als u zegt — ik neem aan dat u stemwijzers naar waarheid invult — dat de huren niet omhoog mogen, dan moet u er ook voor stemmen dat de huren niet omhoog gaan. Nogmaals de simpele vraag: stemt u voor mijn motie, en niet alleen voor een kleine groep, als uitzondering, maar voor alle huurders?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Mevrouw Beckerman wil het antwoord volgens mij echt niet horen, ook niet tijdens mijn inbreng bij de Wet eenmalige huurkorting. Ik heb toen ook gezegd: dit is een goede eerste stap en wat ons betreft komen er meer stappen.

De **voorzitter**:  
Goed. Dan ga ik naar de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):  
Aan het eind van de eerste termijn heb ik de heer Koerhuis ook aangegeven dat die toch een beetje van de partij van de huisjesmelkers was. Hij was een beetje aan het moppe-

ren, en nu in tweede termijn wéér. Want ja, er moet toch ook wat te verdienen zijn aan huren, we hebben toch ook verhuurders nodig. Ik wil toch wel even doorgaan op een punt van mevrouw Beckerman. Ik zie vandaag de stemwijzer en dan breekt mijn spreekwoordelijke klomp.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Die breekt bij mij ook altijd.

De heer **Terpstra** (CDA):  
Precies. En nou breekt ie een keer bij mij. Want wat het geval? Op de vraag of alle huren bevroren moeten worden, zegt de VVD: helemaal eens. En dan heeft meneer Koerhuis hier enorm veel woorden nodig om aan te geven: jaja, we moeten bouwen. Nou, dan vindt hij het CDA aan zijn zijde. Maar is de heer Koerhuis het niet met mij eens dat we beperkte huurstijgingen soms nodig hebben, bijvoorbeeld voor corporaties en voor investeerders, om te kunnen gaan bouwen? Of is het plat opportunisme van de VVD dat ze bij de stemwijzer, om wat zeltjes te winnen, aangeven dat de huren bevroren moeten worden?

De **voorzitter**:  
De heer Koerhuis!

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Nou hoor ik het CDA. Ik zat even terug te denken aan mijn inbreng in eerste termijn. Ik heb het niet over verhuurders gehad. Het CDA heeft daar letterlijk gezegd, en dat herinner ik mij nog goed: we moeten er ook voor verhuurders zijn. Dus dat was niet mijn inbreng uit eerste termijn, maar die van het CDA. Dus om in de woorden van de heer Terpstra te blijven: als er een partij voor de huisjesmelkers is, dan is dat het CDA. Dan hoor ik hem in een zucht door hier zeggen dat corporaties, ook verhuurders, wel moeten kunnen doorgaan met huurstijgingen. Dus als ik hem even de spiegel mag voorhouden: het CDA zegt dat we er moeten zijn voor verhuurders. En het CDA zegt nu, hier, dat corporaties toch wel door moeten gaan met huurprijsstijgingen. Dus als er al een partij is voor huisjesmelkers, dan het CDA; om in zijn woorden te blijven, maar ik blijf er liever van weg.

De heer **Terpstra** (CDA):  
Ik constateer dat de VVD, puur omdat het richting verkiezingen gaat, aangeeft dat de huren bevroren moeten worden en dat invult in stemwijzers, puur om wat zeltjes en wat stemmen te winnen. Als we de echte oplossingen willen aandragen voor de woningnood, moeten we inderdaad gaan bouwen. Maar dat betekent ook "het eerlijke verhaal vertellen", meneer Koerhuis, en dat doet u hier niet, namelijk dat we ook moeten gaan bouwen met de hulp van corporaties en met de hulp van investeerders. Dan moet u niet zo plat, vlak voor de verkiezingen, zeggen: we gaan alle huren bevriezen. Want u weet ook: dat is gewoon niet waar.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ik wil graag het eerlijke verhaal van de heer Terpstra horen, die gewoon in zijn eerste termijn zegt "huurstijgingen moeten doorgaan" en dan glashard een andere partij de

partij van de huisjesmelkers noemt. Dan moet de heer Terpstra ook eerlijk zijn. Ik val in herhaling: die wet voor een eenmalige huurkorting voor de laagste inkomens vond de VVD een goede eerste stap. Daar gaan wij graag mee door.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het is inderdaad wel wonderlijk wat er gebeurd is. De heer Koerhuis profileert zich vier jaar als de afbreker van de sociale woningbouw en bij de eerste de beste stemwijzer zegt de VVD: nee, we willen dat de huren niet gaan stijgen. Dat mag niet. Gaat de heer Koerhuis voor de motie stemmen die mevrouw Beckerman net mede namens mij heeft ingediend?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het lijkt wel alsof de heer Smeulders het niet wil horen; ik kan het bijna niet geloven. Maar het is toch echt zo: die Wet tijdelijke huurkorting was een goede eerste stap. Als we naar wetgeving gaan kijken, dan ben ik best bereid daar meer stappen in te zetten. Maar het lijkt alsof hij dat niet wil horen. Nou komt hij met een motie aan, een Kameruitspraak. Ik heb liever gewoon het degelijke wetswerk, als ik zo vrij mag zijn.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Oké, meneer Koerhuis, u wilt niet antwoorden op de motie, omdat u daar natuurlijk tegen gaat stemmen en omdat dat een beetje pijnlijk is. Maar u wilt een wetstraject. Er lag een wet, vanuit het kabinet, om de WOZ minder belangrijk te maken in het puntenstelsel, waardoor de huren minder hard zouden stijgen. Dat is een wet tegen huurstijgingen. Die is controversieel verklaard door de heer Terpstra van het CDA maar ook door u, deze week! Hoe kunt u nou zeggen dat u zoveel wil doen om de huren niet te laten stijgen, terwijl u een voorstel van uw eigen kabinet controversieel verklaart, een voorstel dat er is om de huurders te helpen?

**De voorzitter:**

Meneer Koerhuis, hoe zit het precies?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Smeulders wil het niet horen. Die wil het gewoon niet horen. Ik snap het wel: de heer Smeulders wil mij wegzetten als iemand die de huren omhoog wil hebben. Dat wil ik niet. Ik wil niet de huren omhoog hebben. Ik snap wel dat dat goed in het frame van de heer Smeulders past, maar dat wil ik niet.

**De voorzitter:**

Goed, dank u wel. Daarmee zijn we ook aan het einde gekomen van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik kijk naar de heer Nijboer of hij direct kan antwoorden? Ja? Nou, dat vind ik dan geweldig. Dan kunnen we 19.00 uur halen, hoop ik.

Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer.

□

**De heer Nijboer (PvdA):**

Zo staat het spreekgestoelte wel heel hoog, voorzitter. Het gaat helemaal richting hemel. Dat is misschien wat overdreven.

**De voorzitter:**

O, sorry. Ja, het is ingesteld op de heer Hoekstra.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Daar kan ik niks aan doen.

Dank, voorzitter. Dank aan de Kamer voor het goede debat. Er zijn vijf moties ingediend. Die kan ik allemaal van harte aanbevelen bij de minister. Daar heb ik ook warme gevoelens bij, maar daar is aan mij geen oordeel over gevraagd.

Voorzitter. Eigenlijk heeft alleen de VVD nog een aantal vragen gesteld aan mij als initiatiefnemer van dit wetsvoorstel. Die gingen allereerst over de woonlastenneutraliteit. Dat begrip slaat nergens op voor woningverbetering, want daarbij krijg je een betere woning terug en betaal je meer. Dat is dus nooit woonlastenneutraal. En voor verduurzaming is er nu natuurlijk geen enkele bescherming. Dat wil ik de heer Koerhuis ook maar even meegeven. Als een verhuurder nu je huis verduurzaamt, kan hij vragen wat hij wil. Er is namelijk geen huurbescherming. Hij begint hier nu iets heel groots te maken, terwijl in deze wet eigenlijk bescherming wordt aangebracht.

Dan heeft hij nog een vraag gesteld over die 87.000 mensen. Daar denken wij politiek verschillend over. Hij vroeg of het niet de mensen in sociale huurwoningen raakt waar hij graag extra huurprijsstijgingen wil hebben. Hij zei het in het debat ook nog weer: die moeten meer huur betalen, want het zijn scheefwoners; die mensen moeten we een huurverhoging geven. De stellingen voor de Kieswijzer waren voor de rekening van de VVD, maar dat heeft hij hier zojuist ook weer bepleit. Die mensen zitten daar niet in, want dat is de vrije sector. Die 87.000 zitten in de ongereguleerde, vrije sector. Dat kunt u ook zien. De huurprijsstijgingen in de hele sociale sector zitten daar dus niet in. Het gaat over de vrije sector, waarvoor deze wet is bedoeld. Dat waren de vragen van de heer Koerhuis.

Voorzitter. Dan rest mij de Kamer ontzettend te bedanken voor dit mooie debat over een wat mij betreft toch echt wel fundamentele verandering van de huurbescherming, die hier hopelijk gerealiseerd wordt. Ik proef vrij brede steun in de Kamer. Dat vind ik heel mooi om te zien. Ik wil in het bijzonder de heer Smeulders bedanken voor onze gezamenlijke inzet in de onderhandelingen over de steun voor de begroting van de minister van dit jaar, waardoor dit mede in goede banen kon worden geleid. Ik wil de minister bedanken voor haar bereidheid om zo positief tegenover dit wetsvoorstel te staan. Ik dank de ambtelijke ondersteuning van het ministerie van Binnenlandse Zaken, die echt uitstekend was. Dat helpt ontzettend als je zo'n wet verder wil brengen. Tot slot dank ik natuurlijk de mensen die eigenlijk al het werk hebben gedaan. Ik sta hier een beetje ... Ik wou haast zeggen "mooi te wezen", maar dat is niet de term. Ik sta hier een beetje de boel te verdedigen, maar Jan en Milo hebben natuurlijk eigenlijk al het werk gedaan. Ik wil hen ontzettend bedanken. Ik zie de stemmingen

dinsdag met vertrouwen tegemoet, en ik hoop dat deze wet snel in werking kan treden om de huurders van excessieve huurstijgingen te bevrijden.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik nu het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Bescheidenheid siert de mens, en zeker ook de heer Nijboer, maar we weten dat hij hier ook heel hard aan heeft gewerkt en de beantwoording net uitstekend heeft gedaan.

Er zijn nog een paar vragen aan mij gesteld. Ik zal de moties inderdaad ook voorzien van enig commentaar. De vraag die ik nog even wat uitvoeriger wilde beantwoorden, of wat uitvoeriger dan zonet, is die over de samenloop tussen die twee wetsvoorstellen. Ik denk namelijk dat het goed is om even precies te weten hoe we dat zouden kunnen corrigeren. Het gaat dus om het initiatiefwetsvoorstel-Nijboer aan de ene kant en het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting aan de andere kant. Daarbij was al voorzien in een zogenaamde samenloop om dat goed te laten gaan, maar door de nota van wijziging behoeft dat inderdaad weer een aanpassing. Die samenloopbepaling klopt namelijk niet meer. Om tijdelijke huurkorting mogelijk te maken voor geliberaliseerde huurovereenkomsten na inwerkingtreding van dit initiatiefwetsvoorstel is een geactualiseerde samenloopbepaling nodig die exact hetzelfde realiseert als het inmiddels achterhaalde artikel 5 van wetsvoorstel 35516, dat op 8 december 2020 door de Tweede Kamer is aangenomen. Op die manier kunnen we dit corrigeren.

Voorzitter.

**De voorzitter:**

Een hele korte vraag, meneer Koerhuis, want u heeft heel veel geïnterrumpeerd.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het is een wetsbehandeling, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ja, ja, ja, maar ... Tot slot. Echt een laatste vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik weet niet waar de minister nog mee komt, maar de wet inkomensgrenzen en huurverhogingsmogelijkheden staat wel toe dat de huren van scheefwoners boven de sociale huurgrens verhoogd worden. Ik weet, en dat is dus de dubbelcheck, dat het formeel sociale huurcontracten blijven. Ze vallen dus niet onder deze wet.

**De voorzitter:**

Ja, dank u wel. Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

Mijn antwoord zag dus op dat andere punt waar het net bij interruptie over ging.

De woonlastenneutraliteit hebben we denk ik net al gedaan.

De heer Nijboer heeft de vraag over de 87.000 woningen al beantwoord.

Dan heb ik alleen nog even, misschien ook in reactie op de heer Kops van de PVV en mevrouw Beckerman, een paar feiten die ik op een rijtje wil zetten. Ik heb er geen enkele behoefte aan om tien jaar Rutte te verdedigen. Ik heb daar maar de laatste kabinetsperiode deel van uitgemaakt. Ik zat niet in Rutte I met de gedoogconstructie, en ook niet in Rutte II, maar wel in het laatste deel. Ik denk toch dat het goed is om hier te zeggen dat ik echt hard heb gewerkt om die betaalbaarheid te verbeteren. Ik kreeg daar net al iets van de heer Koerhuis van mee, geloof ik. We hebben dat samen gedaan en dat uit zich dus ook in een afname van woonquotums en huurquotums bij huurders. Dat zie je ook terug in het aantal dure scheefwoners, dat is afgenomen. Ik ben heel benieuwd hoe de discussie verdergaat in aanloop naar de verkiezingen en de formatie. Ik volg dat natuurlijk allemaal met grote belangstelling, maar we hebben wel samen, met het Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging, 260.000 huurders geholpen.

Er wordt hier heel vaak herhaald dat 800.000 huurders in financiële problemen zitten. U zult van mij nooit een relatievering horen van het feit dat er huurders in de problemen zitten, maar die 800.000 is een getal uit 2015. Ik denk dus dat het echt belangrijk is om te bekijken wat er sindsdien is gebeurd. Het passend toewijzen is bijvoorbeeld ingevoerd, corporaties bouwen meer en in de huurtoeslag zijn de inkomensgrenzen vervallen. Het is niet zo dat er sinds 2015 en sinds dat cijfer niets is gebeurd. De inkomens zijn natuurlijk ook voor een deel gestegen, maar als je dat weer afzet tegen de huurstijging ... Ik hoor soms percentages noemen die ik totaal niet herken en die ook gewoon niet gebaseerd zijn op feiten. Ik zou iedereen dus echt willen oproepen om niet te gemakkelijk dingen te zeggen, niet te gemakkelijk grote gebaren te maken en niet te gemakkelijk cijfers te gebruiken die niet kloppen. De reële huurstijging van het afgelopen jaar, dus gecorrigeerd voor de inflatie, is negatief. Dat zijn ook feiten. Ik wilde de Kamer dus ook op de nieuwe feiten en cijfers wijzen en ik zou iedereen willen oproepen om die te gebruiken.

Dan, voorzitter, de moties. De eerste motie is de motie-Smeulders c.s. op stuk nr. 11. Daarin wordt de regering verzocht om voorbereidingen te treffen voor een besluit om huurprijsbescherming via het woningwaarderingstelsel in de vrije sector mogelijk te maken. Het gaat mij om de manier waarop deze motie geformuleerd is. Kijk, wij zijn een demissionair kabinet op weg naar verkiezingen. Ik zou me heel goed kunnen voorstellen dat de Kamer zegt: u kunt wel alvast iets onderzoeken wat een beetje die richting ingaat. Dat zou door de Kamer misschien ook geïnterpreteerd kunnen worden als een vorm van voorbereiding. Maar het vraagt wel erg veel om op deze motie oordeel Kamer te geven. Dat lijkt echt voor te sorteren op iets, terwijl ik, als u mij zou vragen "onderzoek het", daar veel ...

**De voorzitter:**  
De heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**  
Het is eigenlijk een spreek-uitmotie, omdat ik me heel goed realiseer dat het kabinet demissionair is en het niet logisch is om nog supergrote dingen bij het kabinet neer te leggen. Maar als de Kamer uitspreekt dat zij dit wil, is het in onze ogen best een logische vervolgstap dat de regering die wens van de Kamer dan verder gaat uitwerken, zonder dat er al een heel precieze uitwerking vormgegeven is. Zo is er ook meer ruimte in de formatie. Maar ik wil eigenlijk geen tijd verliezen, vandaar deze vorm.

**Minister Ollongren:**  
Ik wacht natuurlijk af wat de Kamer doet. Nogmaals, ik zie geen enkel bezwaar tegen het onderzoeken hiervan, maar ik vind niet dat een demissionair kabinet voorbereidingen kan treffen. Althans, ik kan daar geen oordeel Kamer op geven, maar ik wacht het oordeel van de Kamer uiteraard wel af.

**De voorzitter:**  
Maar er staat wel "verzoekt de regering". Maar goed, prima. Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**  
Ik heb 'm ontraden, maar wel met een beetje tegenzin, en ik heb ook een suggestie meegegeven voor hoe ik 'm zou kunnen uitleggen.

**De voorzitter:**  
U heeft tot dinsdag de tijd, meneer Smeulders, om eventueel over een nieuwe formulering te denken, zodat collega's die ook tijdig kunnen zien en erover kunnen stemmen.

**Minister Ollongren:**  
Dan de motie-Kuiken c.s. op stuk nr. 12, voorzitter. Deze motie ziet op de kwestie van de flexibilisering van de huurcontracten. Daar heb ik natuurlijk al vaak met de Kamer over gesproken. Ik heb gezegd dat we bezig zijn met de evaluatie van de tijdelijke huurcontracten. Die wordt dit voorjaar afgerond en ik zou die heel graag willen afwachten. Dat lijkt me hét moment om conclusies te trekken. U zou de motie dus kunnen aanhouden tot dat moment, en anders moet ik de motie voor nu ontraden.

**De voorzitter:**  
Oké.

**Minister Ollongren:**  
De derde motie is de motie-Beckerman c.s.

**De voorzitter:**  
Mevrouw Kuiken, heel kort. Als u naar de interruptiemicrofoon loopt, hoeft u uw mondkapje niet op te doen.

**Mevrouw Kuiken (PvdA):**  
Ik wilde daar even op reflecteren. Maar dat is ook ruim na de verkiezingen, dus ...

**Minister Ollongren:**  
Mevrouw Kuiken wil van mij meer precisie dan "in het voorjaar". Dat weet ik niet. Voorjaar is inderdaad een rekkelijk begrip.

**Mevrouw Kuiken (PvdA):**  
Nou, dan brengen we hem gewoon in stemming. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**  
Wel in stemming, oké.

**Minister Ollongren:**  
Sorry, ik krijg nu, live as we speak, door dat ik april kan toezeggen aan de Kamer. Dan wordt u in ieder geval geïnformeerd.

**De voorzitter:**  
Oké. Ja, is goed. Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**  
De motie op stuk nr. 13 van mevrouw Beckerman over het bevrozen van de sociale huren. We gaan de maximale huurstijging ook in de gereguleerde sector op inflatie plus 1% zetten. Dat is echt een forse beperking, denk ik. De hele tijd gaan we op zoek naar de balans tussen het beschermen van de huurder en het investeren in en het bouwen en realiseren van nieuwe woningen.

Wij hebben bepaalde keuzes gemaakt en hebben daar heel vaak met de Kamer over gedebatteerd. Dus ik ontraad deze motie.

**De voorzitter:**  
Ja. Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**  
Dan zou ik hem toch ook even aan de minister willen laten zien: de stemwijzer die partijen zelf mogen invullen. We zien toch echt dat mevrouw Kaag het eens is met de stelling: "huren de komende vier jaar niet omhoog". Dan horen we dezelfde dag van de minister eigenlijk iets anders. Die zegt: we gaan de huren in de sociale sector alsnog verhogen. Waarom?

**Minister Ollongren:**  
Mevrouw Beckerman heeft mij horen zeggen dat ik haar motie ontraad, omdat ik vind dat ik ook als demissionair minister consistent moet zijn met wat ik tot nu toe heb voorgestaan. Wij hebben gekozen voor specifieke huurverlaging voor 260.000 huurders. Die houden daarmee gemiddeld €40 per maand in hun portemonnee, waardoor ze de eindjes aan elkaar kunnen knopen. Daar heb ik voor

gekozen. Het staat iedereen vrij, en zeker ook mijn partij met lijsttrekker Kaag, om in het verkiezingsprogramma andere keuzes te maken. Maar ik kan niet ineens als demissionair minister iets anders doen. Dat is wat anders dan hoe partijen hun stemwijzer invullen. Daar ben ik natuurlijk niet voor verantwoordelijk.

**De voorzitter:**

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat de minister voor een deel van de huurders de huren verlaagt, is een hele goede stap. Maar het is niet genoeg. De Eerste Kamer heeft drie keer een motie aangenomen voor een huurbevrozing. Uw partij zegt dat nu ook in stemwijzers. Ik kan me dus toch ook voorstellen dat de minister nu zegt: wij zijn demissionair; ik vind dit stiekem ook, dus ik laat het oordeel mooi aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Ik vind dit stiekem ook, haha. Wel leuk!

**Minister Ollongren:**

Ik vind wel dat mevrouw Beckerman zeer haar best doet om iedereen te overtuigen en ook mij, maar ik vind dat ik consistent moet zijn. Verkiezingen gaan ook over dit soort zaken en zo hoort het ook.

**De voorzitter:**

U kunt niet stiekem zeggen dat u ...? Goed.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, als u het goed vindt, ga ik door met de volgende motie.

**De voorzitter:**

Dat lijkt mij een heel goed idee.

**Minister Ollongren:**

Mij ook. De motie op stuk nr. 14 van mevrouw Beckerman gaat over de zelfbewoningsplicht. We hebben gekozen voor de opkoopbescherming. Daar wordt nu aan gewerkt. De reacties uit de internetconsultatie die ik net al noemde, worden verwerkt. Ik hoop dit alles dit voorjaar bij uw Kamer te kunnen krijgen. Ik ben uiteraard demissionair en dus geheel afhankelijk van wat de Kamer op dat punt wel of niet wil. Ik kan wel zeggen dat de zelfbewoningsplicht juridisch heel erg lastig is. De Kamer is daar vaker over geïntformeerd door mij. Met de opkoopbescherming komen we in ieder geval een heel eind in de richting, denk ik.

Tot slot de motie-Van Eijs op stuk nr. 15. Deze motie vraagt om een onderzoek. Sowieso vind ik dat onderzoeksmoties in principe altijd positief bejegend moeten worden door het kabinet. Dat zou ook passen bij de verdere voorbereiding voor een volgende periode. Het is eigenlijk een verbreding van een verzoek dat we eerder hebben ontvangen. Ik heb toen ook een toezegging gedaan aan de heer Smeulders.

Ik kan de motie oordeel Kamer geven. Als de motie wordt aangenomen, zal ik kijken hoe we dit verder kunnen uitdiepen.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik zie u kijken, meneer Koerhuis. Het kan niet gaan om discussies over moties, want er zijn geen moties van u. Is er een vraag blijven liggen?

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ik had nog een openstaande vraag. De minister ging heel snel naar de moties. Hoeveel woningen hadden met betrekking tot verduurzaming nou een huurverhoging van meer dan 1,5%? Dit is belangrijk voor mijn fractie bij de afweging van het hele wetsvoorstel.

**Minister Ollongren:**

Bij die 87.000 woningen zijn geen verhogingen die samenhangen met woningverbetering en verduurzaming. Dat had ik al in mijn eerste termijn beantwoord, dacht ik.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de behandeling van dit initiatiefwetsvoorstel.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik wil de heer Nijboer ontzettend bedanken voor het initiatiefwetsvoorstel, want het is ongelooflijk veel werk. Het is ongelooflijk veel werk, mevrouw Kuiken, om een initiatiefwetsvoorstel in te dienen naast het gewone werk als Kamerlid. Dank daarvoor. Dit staat los van de uitkomst. Het feit dat u dat doet, meneer Nijboer, is zeer te waarderen. Datzelfde geldt voor de ondersteuning, de heer Ravensbergen en de heer Gouvernante, want zonder medewerkers lukt het niet altijd om zulke wetsvoorstellen klaar te krijgen. Ik dank natuurlijk ook de minister en alle woordvoerders.

Over het wetsvoorstel en de ingediende moties gaan we volgende week dinsdag stemmen.

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de vergadering. Ik dank iedereen en ik sluit de vergadering.