

Vergaderjaar 2022–2023

36 218

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)

Nr. 14

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 11 januari 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 7 december 2022 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten) (Kamerstuk 36 218).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De griffier van de commissie,
De Vos

Voorzitter: Geurts
Griffier: Honsbeek

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Beckerman, Boulakjar, Geurts, Peter de Groot, Kops en Nijboer,

en de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 10.01 uur.

De **voorzitter**:

Goedemorgen. Hierbij open ik het wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. We behandelen vandaag een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten). Welkom aan de collega's. Ik ben als vrijwilliger aangewezen – met enige dwang – om voor te zitten, maar dat doe ik dan weer met liefde. Welkom ook aan de Minister. Het voelt heel knus, zo tussen de griffier en de Minister in.

We hebben afgesproken om in eerste termijn zo'n vier minuten spreektijd te hanteren. Ik geef als eerste het woord aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank, voorzitter. Het komt niet zo vaak voor dat een initiatiefwet van de Kamer – in dit geval van mijzelf – zo snel al gewijzigd moet worden, maar dat komt echt door onvoorziene omstandigheden. Deze inflatie had niemand voorzien. De wet ziet op het reguleren van de huurprijsstijging in de vrije sector, die geënt was op een periode van lage inflatie. Die wet moet nu worden aangepast, omdat de inflatie het afgelopen jaar en waarschijnlijk ook de komende jaren torenhoog is. Ik juich het toe dat het kabinet de wet heeft aangepast. Het wil de huurstijging nu maximeren op de cao-loonstijgingen plus 1%. Ik heb een amendement ingediend om die huurstijging te maximeren op cao min 1%. Dat heb ik gedaan omdat huurders het water aan de lippen staat als gevolg van de stijging van de energierekening, die ook bij de woonlasten gerekend kan worden, en de stijging van de supermarktprijzen. Kortom, de kosten van het leven in het algemeen zijn al ontzettend hoog. Dat zou betekenen dat de huren volgend jaar met maximaal 2% mogen stijgen in plaats van de 4% die de Minister voorstaat.

Ik heb ook wel een zorg over die cao-lonen als anker, omdat de lonen volgend jaar hopelijk wel meer stijgen dan het afgelopen jaar. En daar wordt de huurstijging voor het komend jaar conform de wet op gemaximeerd. De Minister zegt: het wordt nu 4% en anders was het 11% geweest, dus ik grijp fors in. Dat is ook zo. Maar we moeten maar zien wat het volgend jaar wordt. Als het een beetje meezit, volgt de markt de maatregelen. Ik noem bijvoorbeeld het minimumloon, dat volgend jaar met 10% wordt verhoogd. Dus dan zitten we volgend jaar weer met dezelfde discussie, alleen dan voor 2024. Hoe kijkt de Minister daarnaar? Volgens mij is het niet verstandig om het zo te doen, want dan hebben we volgend jaar een maximale huurprijsstijging van 4%, maar het jaar erop wellicht een huurprijsstijging van 10% plus 1%, dus van 11%. Dan hebben we dus weer hetzelfde debat.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dit is een terechte vraag van de heer Nijboer. Ik zie hem als een financieel expert. Hij stelt de vraag nu aan de Minister, maar heeft hij zelf ook ideeën

om dat te ondervangen? Ik noem bijvoorbeeld het Zwitsers model, waarin de huurprijsverhoging wordt gekoppeld aan de hypotheekrente. Zou dat een systeem kunnen zijn, ook al zal dat natuurlijk niet altijd heel stabiel zijn? Heeft de heer Nijboer daar zelf ook ideeën over?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben zelf voorstander van het doortrekken van het puntenstelsel. Dat is ook iets wat de Minister wil gaan doen. De PvdA wil dat alleen veel verder doorvoeren dan de Minister voorstelt. Daar komen we in een ander debat nog wel op terug. Dan reguleer je dus gewoon de huren. Ik zou het niet willen koppelen aan de hypotheekrente, want die is ook verdrievoudigd in een halfjaar tijd. Dan zijn huurders dus ook de sjaak. Dat zou dus niet mijn voorstel zijn. Ik heb nu een amendement ingediend waarin een maximering van cao-lonen min 1% wordt voorgesteld. Dat scheelt al 2 procentpunt. In plaats van een stijging van 4% is het een stijging van 2%. Ik ga ook het amendement van mevrouw Beckerman steunen om de huren te bevriezen, maar ik weet dat dat al helemaal kansloos is in de Kamer. Ik ben er dus wel een voorstander van om de huurders zo veel mogelijk tegemoet te komen. Ik denk alleen niet dat dat een meerderheid gaat halen.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er geen vervolgvraag is van de heer Boulakjar. Dan verzoek ik u om uw betoog te vervolgen, mijnheer Nijboer. O, er is nog wel een vraag van de heer De Groot.

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

Dank, voorzitter. Ik snap dat het even wennen is om naar links en naar rechts te moeten kijken, maar daar komen we wel uit met elkaar. Ik heb een vraag aan de heer Nijboer. Je zou ook kunnen zeggen dat we hier nu zitten vanwege de wet-Nijboer, omdat we die weer moeten aanpassen. Dat geeft hij zelf ook al aan. Maar hoe kijkt hij daar nu op terug? De hele Kamer heeft, naar ik meen in februari 2021, gezegd: oké, we gaan dit doen. Niemand had toen natuurlijk kunnen voorzien dat de inflatie nu zo hoog zou zijn. Maar daarmee is er wel een soort van nieuwe standaard gecreëerd waarmee we door moeten. Als we terugkijken naar de huurprijsstijgingen die in het verleden zijn doorgevoerd, dan komen we nog niet aan de niveaus waar we nu met de inflatie of zelfs met dit wetsvoorstel over praten. Dus zouden we niet moeten zeggen: joh, we hebben wat meer vertrouwen in die verhuurders? En moeten we niet meer kijken naar de excessen? Daar is het immers met name op gestoeld.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De motivatie om deze wet in die tijd in te dienen, was dat ik mailtjes en voorbeelden van mensen kreeg over huurverhogingen van € 200, € 300 per maand. Zij kregen op 1 oktober een brief en op 1 januari ging het in. Daarmee werden ze voor de keuze gesteld: eruit en nergens heen kunnen of betalen. Dat kan niet meer met deze wet. Ik heb in die tijd niet voorzien – we hadden toen een periode van tien tot vijftien jaar met een inflatie van 1% à 1,5% gehad, waarin de ECB geld bij het leven drukte – dat er oorlog in Oekraïne zou komen, de energieprijzen zo omhoog zouden schieten en we 10% inflatie zouden krijgen. Dan had ik die wet natuurlijk anders gemaakt. De VVD kan mij verwijten dat ik niet de glazen bol had om dat te doen, maar ik vond dat heel redelijk. Ik dacht: je hebt inflatie van 1%, je doet er nog 1% bij en dan heb je maximering. Huren werden echt verhoogd met 10%, 15% en dat twee, drie, vier jaar achter elkaar. De heer De Groot zegt: die vrijesectorverhuurders waren zo netjes. Maar dat was dus niet zo. Er moest ingegrepen worden. En ik ben er trots op dat die wet is aangenomen.

De **voorzitter**:

De heer De Groot heeft een vervolgvraag.

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

Die excessen zaten ook in mijn betoog, dus dat klopt. Maar ik kijk gewoon naar de gemiddelde huurstijgingen van de afgelopen jaren. Ik wil niet elk debat memoreren, maar ik heb nog even teruggekeken. Bij de bespreking van die wet destijds heeft mijn voorganger Koerhuis dat ook aan u gevraagd: zet u hiermee niet een nieuwe standaard waardoor we later misschien in de problemen kunnen komen? Het gaat mij echt om dat stuk. U geeft het zelf ook al aan: waar praten we volgend jaar dan weer over met elkaar? Hoeveel zekerheid creëren we hier dus mee? We gaan van inflatie naar cao-loonontwikkeling. Hoeveel zekerheid creëren we, wat u betreft, met deze wet om die huren te beperken?

De heer **Nijboer** (PvdA):

De combinatie van flexibele huurcontracten en de mogelijkheid om huren onbeperkt te verhogen, maakte dat huurders vogelvrij waren. Deze wet biedt bescherming tegen huurprijsstijging voor zittende huurders. Dit is niet de oplossing voor alle huurders. Ik ben ook voor een einde aan de flexibele huurcontracten. Het nader rapport over mijn wetsvoorstel dat ik met de heer Grinwis heb gemaakt, komt vandaag naar u toe, zodat het morgen in de procedurevergadering verder behandeld kan worden. De Raad van State heeft een positief advies daarover uitgebracht. Dat verklap ik alvast aan u. Er moet dus veel en veel meer gebeuren. Er is nu geen wet; het is nu helemaal vrij. De VVD geeft zelf toe dat er excessen waren. Nou, het kwam redelijk vaak voor dat huurders zich helemaal blauw moesten betalen en huurverhogingen voor de kiezen kregen. Dan kan de VVD toch niet menen dat als we dat reguleren, we eigenlijk verkeerd bezig zijn? Dan zijn de huurders de dupe. Alleen de heer Koerhuis kon die redenering volgen.

De **voorzitter**:

Ik denk wel dat het goed is als we de interrupties wat korter houden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Nijboer glibbert hier natuurlijk mooi doorheen. Dat is allemaal prachtig, maar dat is ook een beetje flauw. Want als we even naar die geschiedenis kijken, dan zien we dat de senaat al meerdere moties aangenomen had om de huren te bevriezen. Er was dus in de senaat al gewoon een meerderheid om de huren te bevriezen. De heer Nijboer kwam met een voorstel waarin de huren nog mochten stijgen en waardoor ze nu door het dak gaan. We hadden toen een unieke kans om die huren te bevriezen. Is de heer Nijboer dat niet met mij eens?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, ik heb voor al die moties en amendementen gestemd. Alleen de coalitie heeft ze ...

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is natuurlijk wel heel erg makkelijk, want er was al een meerderheid voor. De Minister zat in grote problemen. Er werd zelfs een voor de senaat heel unieke motie van afkeuring ingediend. Dit is natuurlijk een politiek deeltje geweest dat nu heel erg negatief uitpakt. Daarmee lag er weliswaar voor eventjes iets moois, maar daardoor kunnen de huren nu hard stijgen. U heeft daar natuurlijk de Minister heel mooi mee geholpen, maar de huurders hadden beter verdiend.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Gelukkig is de Tweede Kamer nog steeds het hoogste democratische orgaan in dit land. Er was geen meerderheid in de Tweede Kamer. Ik heb ook altijd voor die zaken gestemd, dus ik vind het nogal zurig van mevrouw Beckerman. Als ze er zo tegen was, dan had ze gewoon tegen die wet moeten stemmen. Dat heeft ze niet gedaan, dus blijkbaar vond ze het toch een verbetering.

De **voorzitter**:

Heeft u nog een interruptie, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het klopt dat het zeker zuur is, maar wel voor de huurders. We zaten toen midden in de coronacrisis. We zagen de huren heel hard stijgen. De Eerste Kamer hield haar poot stijf. De Tweede Kamer deed dat uiteindelijk ook voor de sociale huurders, maar niet voor de vrije sector. Daarom denk ik dat we nu voor de vrije sector een stap verder moeten gaan dan wat er nu ligt, maar ook verder dan uw amendement. We zouden daarvoor eigenlijk alles op alles moeten zetten. Bent u het daar dan niet mee eens?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ga voor dat amendement van mevrouw Beckerman stemmen. Ik ben ook voor huurbevrozing. Ze hoeft zich dus helemaal geen zorgen te maken. Ze blaft tegen de verkeerde boom, zeggen de Engelsen dan. Voorzitter. Ik kom op een ander punt, de verduurzaming. We hebben het nu over de hoge huren, maar huurders hebben natuurlijk ook een torenhoge energierekening. Bij de Algemene Politieke Beschouwingen is de motie-Klaver/Kuiken of de motie-Kuiken/Klaver – daar wil ik vanaf zijn – aangenomen om de huren te verlagen als huurhuizen onvoldoende verduurzaamd zijn, als het tochtige huurhuizen zijn. Ik wil de Minister vragen hoe het daarmee staat. Hetzelfde geldt voor de moties die gaan over enkelglas en dubbelglas. Daar moet echt vaart mee worden gemaakt. Afgelopen weekend betaalden mensen € 100 om het huis verwarmd te krijgen. € 100 voor een weekend! Mensen vergaan helemaal. Ik vraag de Minister dus echt om haast te maken met de uitvoering van die moties. Voorzitter. Tot slot wil ik nog zeggen dat ik het woord heb gevoerd mede namens de heer Klaver van GroenLinks. Dat was ik vergeten te vertellen aan het begin van mijn bijdrage. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman. Zij spreekt namens de SP-fractie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil wel spreken, hoor, maar de heer De Groot was zo veel eerder in de zaal dat het misschien wel netjes is om hem voor te laten gaan.

De **voorzitter**:

Dat hoeft niet, zie ik. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Kijk, hartstikke mooi, voorzitter, dank u wel. We hebben het vandaag over de vraag met hoeveel procent huurstijging huurders in de vrijemarktsector volgend jaar en het jaar daarop geconfronteerd mogen worden. Voor volgend jaar is dat, met het voorstel van de Minister, naar verwachting 4%. Dat is veel, want deze huurders leven op dit moment in een van de grootste koopkrachtcrises die we ooit hebben gekend. Het is niet meer uit te leggen dat de huurprijzen met 4% stijgen. Uit onderzoek blijkt dat het aantal huurders met een hoge huurquote – dat zijn mensen die meer dan 40% van hun inkomen uitgeven

aan huur – tussen 2018 en 2021 enorm is gestegen. Die huren zijn zo sterk toegenomen omdat dat kan, omdat er onvoldoende regulering is. Dat is wat de markt dan doet. Die markt wil een bepaald rendement behalen of heeft dat als doelstelling, terwijl het aantal huurders dat te duur woont, is gestegen. Er zijn nu al 353.000 huishoudens die te duur wonen voor het inkomen dat ze hebben. Het mooie is dat de Minister zelf ook aangeeft dat huurders in de vrijemarktsector financiële problemen ondervinden als gevolg van de actuele ontwikkelingen. Desondanks – dat vind ik eigenlijk heel bijzonder – heeft de Minister niet laten uitrekenen welk effect een huurstijging van 4% heeft, terwijl het aantal mensen met betalingsproblemen al enorm stijgt. Daarom is mijn vraag aan de Minister of hij zich daar niet gigantisch zorgen over maakt. Waarom is dat niet eerst bekeken? In de antwoorden van de Minister op mijn vragen over dit onderwerp geeft hij telkens aan dat een stijging van de huur met 4% nog altijd minder is dan de inflatie plus 1%. Dat is wel erg makkelijk natuurlijk. Met 3-1 verliezen is misschien minder erg dan met 6-1 verliezen, maar je hebt nog steeds verloren. Huurders gaan er nog steeds op achteruit. Dat mag volgens de SP nooit het vertrekpunt zijn. Het vertrekpunt moet de vraag zijn of de huren voor iedereen betaalbaar zijn. Het antwoord daarop is nee. Soms heb ik een beetje het gevoel dat ik met twee Ministers te maken heb. In de media zie ik een Minister die de strijd aangaat met de beleggers en zegt dat de huren te hoog zijn. Dan krijg ik goede hoop en denk ik: eindelijk iets nieuws; dit is mooi. Maar in de realiteit zien we dat er weer – weer! – een huurstijging is in de vrije sector. Die is nu 4%, maar die kan nog veel hoger worden. Daar komt bovenop dat mensen hun energierekening gigantisch zien stijgen, want juist in dat segment zijn er nog steeds woningen die van slechte kwaliteit zijn. Daarom is dit voor ons niet genoeg.

Het is mooi dat de Minister met allerlei grote verhalen komt, maar die gaan alleen maar gelden voor nieuwe huurders en pas over een paar jaar, terwijl we nu midden in een koopkrachtcrisis zitten. Daarom heeft de SP opnieuw een voorstel, een amendement, ingediend om de huren voor komend jaar te bevriezen. Ik ben heel erg benieuwd wat de Minister daarvan vindt. Het is heel mooi om te zeggen: 4% is de gemiddelde loonstijging; daar doen we een heel klein beetje bovenop of een heel klein beetje vanaf. Maar heel veel mensen hebben die loonstijging niet of gaan er juist in inkomen op achteruit. Wat wil de Minister doen voor de mensen die er in inkomen juist op achteruitgaan? Is daar bijvoorbeeld een noodvoorziening voor?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik ga over naar de heer Peter de Groot. Hij spreekt namens de VVD-fractie.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. De VVD vindt het belangrijk dat de woonlasten voor iedereen in Nederland voorspelbaar en te betalen zijn, zodat ze geen extreme onzekerheid opleveren. Wij willen ook huurders beschermen tegen excessen. Dat doen we zowel in het sociale segment alsook in de vrije markt. Maar met het aannemen van de wet-Nijboer in 2021 – ik had het er net al over – is er wel een nieuwe maatstaf aangelegd, door de inflatie te volgen. Daardoor worden de huurders beschermd en krijgen verhuurders compensatie voor het percentage dat hun geld minder waard wordt; dat is dus gekoppeld aan de inflatie, met een opslag van 1%. Daarmee was er zelfs sprake van een gereguleerde investeringscapaciteit voor de verhuurders. De indiener, en uiteindelijk de hele Tweede Kamer, hebben bij het vaststellen van de wet blijkbaar nooit bedacht dat dit ook grote negatieve gevolgen voor huurders zou kunnen hebben als de inflatie enorm zou gaan stijgen. De wereld is behoorlijk veranderd, met die

extreme inflatie van nu als gevolg. Dit kan natuurlijk tot gevolg hebben dat huurders met bijvoorbeeld een middeninkomen en huurders met nog hogere huren met enorme stijgingen worden geconfronteerd.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

De hele redenering van de VVD klopt van geen kant. Dit is een wet die de huurstijgingen maximeert. Je mag de huren niet meer laten stijgen dan dat. En dan zegt de VVD: door die wet, door het leggen van een grens, een maximum, gaan de huren extra omhoog. Maar in het verleden bleek dat mensen de huren veel meer verhoogden dan wettelijk mag. Dat mag niet meer, want er kwam een wet die verhuurders beperkt. Ze waren daar in het begin erg tegen: o, o, wat een rampspoed! We zijn zelf bij Vastgoed Belang geweest, de Minister trouwens ook. Dat zijn lieden over wie ik zou zeggen dat ze wel tegen een beetje wetgeving kunnen. Die protesteerden aan alle kanten. En dan zegt de heer De Groot dat die huren door die wet verder omhooggaan? Dat slaat toch gewoon helemaal nergens op? Die redenering klopt toch van geen kant?

De heer Peter de Groot (VVD):

We hadden daar net al een interruptiedebatje over. Volgens mij moeten we twee dingen uit elkaar halen. Het klopt dat deze wet voor de hele markt geldt. Daarmee is er voor de hele markt een maximering. Maar ik kijk gewoon naar de cijfers en naar de gemiddelde stijgingen. Met de gemiddelde stijgingen stijgen de huren niet zo hard als het wetsvoorstel beoogde, maar je haalt de excessen er wel mee uit. De VVD vindt dat een goed punt en daarom is de VVD in februari 2021 uiteindelijk ook achter die wet gaan staan, maar we moeten onze ogen niet sluiten voor het feit dat we daarmee een nieuwe maatstaf hebben gecreëerd waarover we nu weer met elkaar moeten debatteren omdat die niet werkt. Dat is gewoon een feitelijke constatering van de VVD. We moeten nu naar een nieuw systeem toe, waarvan het ook nog maar de vraag is of dat enerzijds proportioneel is – ik ga daar zo de Minister nog over bevragen – en of dat anderzijds standhoudt als het aangevochten wordt. Dat is natuurlijk wel de vraag die hier op tafel ligt. Daar maak ik me vanuit de VVD zorgen om. Ik maak me ook zorgen over het feit dat de verhuurders natuurlijk wel te maken krijgen met die inflatie, bijvoorbeeld als het gaat om onderhoud. De heer Nijboer wil bijvoorbeeld ook dat de woningen verduurzaamd worden. Dat moet wel betaald worden. Daarin heeft de VVD ook echt een dilemma. Aan de ene kant willen we de huurders tegen extreme stijgingen beschermen en moeten we de excessen eruit halen, maar aan de andere kant moeten we er ook voor zorgen dat die woningen verduurzaamd kunnen worden.

De voorzitter:

Een vervolgvraag.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik ben het snel met de VVD eens dat deze wet alleen niet alle woningmarkt- en volkshuisvestingsproblemen in Nederland oplost, dus de PvdA-fractie is er voorstander van om het puntenstelsel verder door te trekken, zodat je de huren ook voor de middeninkomens reguleert en jaarlijks een tabel vaststelt waarin staat hoe hoog de huur bij een x-aantal punten mag zijn. Dat zou veel meer helpen dan zo'n huurprijsstijgingsregulering. Maar dat is een hele fundamentele herziening. Is de VVD daar dan voor? Dan ben ik het namelijk eens met de heer De Groot. Dat lost de problemen structureel nog veel meer op.

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

Ik kan daar heel kort over zijn. We hebben in het coalitieakkoord afgesproken dat die huurregulering voor middeninkomens – want daar gaat het om – er komt. De Minister heeft daar al voorstellen voor gedaan. Daar gaan we ongetwijfeld binnenkort over praten. Ik begrijp dus ook heel erg goed dat deze wet nu nodig is om excessen te voorkomen vanaf 1 januari. Ik snap dat heel erg goed. Maar ook daarvoor geldt dat de VVD constateert dat deze wet tot mei 2024 doorloopt. Het voornemen van de Minister is om per 2024 met een puntenstelsel te komen. Dat is een stapeling. Daar zijn we best bezorgd over, omdat er ook voldoende aanbod en verduurzaming moet zijn van huurwoningen. Dat moet in balans zijn. Dat is de lijn die de VVD hierin te pakken heeft.

De **voorzitter**:

Weet u het echt zeker, mevrouw Beckerman? Ze zijn het net eens.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter, ik weet het echt zeker. Ik was het met twee dingen waar de VVD het over had heel erg eens, namelijk dat huren voor iedereen betaalbaar moet zijn en dat wat er tot nu toe is gedaan, niet voldoende werkt. Ik denk dat de heer De Groot het met mij eens is dat de huren nu voor lang niet iedereen betaalbaar zijn. 2024 is daarvoor veel te laat en veel te beperkt. Dat geldt alleen maar voor nieuwe huurders. Dat weet de heer De Groot. Is de heer De Groot met mij van mening dat het daarom verstandig is om de vrijesectorhuren nu te bevriezen?

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

Nee, dat vind ik niet verstandig. Dat heb ik net ook bij de heer Nijboer aangegeven. Ik durf best toe te geven dat het af en toe een dilemma is. Hoe haal je de excessen eruit? Hoe zorg je ervoor dat gematigde huurstijging mogelijk is? Je wil immers ook dat de verhuurder blijft investeren in huurwoningen – dat heb ik net ook al gezegd – en in de verduurzaming van huurwoningen. Ik heb de Minister ook weleens gevraagd: wat nou als we korting gaan bedwingen bij verhuurders voor verduurzamen? Gaan ze dan nog wel verduurzamen? Dat mechanisme zit er natuurlijk ook in. Voor de VVD is het dus heel belangrijk dat de excessen eruit gaan. Dat doen we hiermee. Hiermee gaan we er ook voor zorgen dat er deels nog investeringscapaciteit bij verhuurders aanwezig blijft, hoewel ik me daar nog steeds zorgen over maak. Ik zou dus echt geen tandje minder willen doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer De Groot zegt: de huren moeten voor iedereen betaalbaar zijn. Daar kunnen we kort over zijn: dat zijn ze nu niet. Vervolgens blijken die woorden voor volgend jaar niet zo veel waard, want de mensen voor wie de huur nu niet betaalbaar is, krijgen er gewoon een huurstijging bij. Wat hebben we eraan dat de VVD zegt dat de huren voor iedereen betaalbaar moeten zijn, als u vervolgens die huren niet verlaagt, niet bevriest, maar zelfs verder verhoogt?

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

Het is natuurlijk niet zo dat we alleen met deze wet iets doen ter ondersteuning van huurders. Dat frame zet mevrouw Beckerman van de SP hier nu neer. Dat is natuurlijk niet zo. Wat betreft woonlasten vind ik het heel reëel dat hier een voorstel ligt dat als je loon met een bepaald percentage stijgt, de huur die je betaalt deels mee kan stijgen. Dat snap ik heel erg goed. Met deze wet gaan we het ook niet voor iedereen in Nederland goedmaken, maar wel voor de aller-, allergrootste groep. Daarnaast kijken we met de regulering heel sterk naar de middeninkomens. Daar heeft de VVD afspraken over gemaakt. Er zijn nu mensen die te veel betalen voor

de woning die ze huren. We willen ervoor zorgen dat we de woonquote – u had het daar net ook al over – dus het gedeelte van het inkomen dat je kwijt bent aan de huur, naar beneden halen. Dus de VVD vindt het voorstel dat er nu ligt, passen bij hoe wij naar het dilemma kijken. Daar ga ik straks nog iets meer over zeggen.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Peter de Groot (VVD):

De VVD vindt het dus onwenselijk dat huurverhogingen mogelijk boven de 10% zouden kunnen uitstijgen. Dat moeten we een halt toeroepen. Ik zei net al tegen mevrouw Beckerman dat dit niet de enige maatregel is die we nemen rond de woonlasten. Kijk bijvoorbeeld ook naar het prijsplafond en de subsidies die we inzetten voor het verduurzamen van de woning, ook in de verhuurmarkt. Dat doen we allemaal om de woonlasten toch betaalbaar te houden. Daarom is de VVD voor het voorstel van de Minister; ik zei het net al. Het is acceptabel en noodzakelijk voor de duur ervan, dus voor de komende anderhalf jaar.

Ik schetste net al het dilemma dat de rekening, bijvoorbeeld voor onderhoud, wel bij de verhuurders terecht komt. Die verhuurders kampen namelijk ook met de enorme inflatie. We willen wel dat ze onderhoud blijven plegen. We willen wel dat het enkelglas vervangen wordt. We willen wel dat bijvoorbeeld de verduurzamingsoperatie doorgaat. De Raad van State noemde dit ook al in het oordeel. Daarom vraag ik de Minister toch hoe hij zelf aankijkt tegen de proportionaliteit, met name aan de verhuurderkant. Dat wordt ook genoemd door de Raad van State. Kan de Minister dat wat meer duiden?

Daarnaast gaat het voor een deel om de vrije markt. Er wordt hard aan gewerkt vanuit het coalitieakkoord. De huurregulering voor de middenhuur komt eraan, vermoedelijk per 1 januari 2024. Er zijn met name bij particuliere eigenaren belastingverhogingen doorgevoerd per 1 januari. Hoe gaat deze cap op de huurverhoging in deze stapeling vallen? Ik ben benieuwd hoe de Minister daarnaar kijkt en of de Minister dat nog verder gaat onderzoeken. Wanneer zou dat dan zijn? De VVD zit er namelijk niet op te wachten dat de stapeling ervoor zorgt dat – ik noemde het net al – de verduurzaming tot stilstand komt en dat de slechtste woningen, misschien wel meer dan de slechtste woningen, allemaal verkocht gaan worden. Dan zitten we met een nog groter probleem, namelijk dat we helemaal geen huurwoningen meer hebben en dat die woningen in slechte staat naar de koopmarkt gaan. Nogmaals, wat de VVD betreft moet er een balans zijn tussen de belangen van verhuurders en huurders. Daarom is de opslag van 1% die voorgesteld wordt wat ons betreft ook billijk. We moeten er echter ook voor zorgen dat die torenhoge verhogingen uit te sluiten zijn.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank. Ik geef het woord aan de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik ga het best kort houden. Ik ben herstellende. Ik heb vier dagen griep gehad, dus mijn stem laat het ook niet echt toe. Er zijn ook al veel wijze woorden gezegd aan linker- en rechterzijde. Voorzitter. Goed dat we deze behandeling vandaag op de agenda hebben kunnen zetten. Dank aan de collega's, aan de Griffie en ook aan de Minister dat ze dit zo snel mogelijk hebben gemaakt, want als deze wijziging pas in het nieuwe jaar behandeld zou worden, zouden huurders in de vrije sector met een grote huurverhoging geconfronteerd kunnen worden. In een tijd waarin we allemaal bezig zijn om de kosten voor levenson-

derhoud en energie zo veel mogelijk behapbaar te houden voor mensen, zou een huurverhoging van meer dan 10% voor veel mensen niet te dragen zijn. D66 is het dan ook eens met de Minister dat er ingegrepen moet worden, want hiermee beschermen we huurders in de vrije sector tegen exorbitante huurverhogingen, en proberen we dit op een manier te doen waardoor het voor investeerders aantrekkelijk blijft om betaalbare woningen te blijven bouwen en te blijven investeren in het isoleren en verduurzamen van de woningen die zij verhuren.

Ik heb nog een aantal vragen aan de Minister. Die vraag heeft de heer De Groot volgens mij ook gesteld: is de Minister ervan overtuigd dat het systeem van huurprijsverhogingen toekomstbestendig is? We zijn ook benieuwd naar het systeem in andere landen. Ik noemde net al het Zwitsers systeem. De heer Nijboer gaf aan dat dat niet zo'n heel verstandig systeem zou zijn. Dat is gekoppeld aan de hypotheekrente. Daar werkt het al lange tijd goed. Zwitserland is volgens mij geen bananenrepubliek, alhoewel ze gisteren met 6-1 hebben verloren van Portugal, maar los daarvan: misschien zou de Minister daarop kunnen reageren.

Voorzitter. Ten slotte hoop ik dat de Eerste Kamer eveneens op hele korte termijn deze wijziging kan behandelen, zodat de huurders ervan kunnen profiteren in het nieuwe jaar. Nogmaals dank aan de collega's die dit vandaag mogelijk hebben gemaakt.

Dank u wel.

De voorzitter:

De voorzitter begreep dat de Minister moest reageren op de voetbaluitslag, of heeft hij dat verkeerd gehoord?

Minister De Jonge:

Ja, de nadere duiding van het Zwitserse systeem, ja.

De voorzitter:

Nou, ik ben echt heel nieuwsgierig of hij dit ook kan.

Minister De Jonge:

Zeker, dan begin ik zo meteen met een apart blokje.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Kops. Hij spreekt namens de PVV-fractie.

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. De huren zijn de afgelopen jaren gestegen en gestegen, en daarmee voor heel veel huishoudens echt onbetaalbaar geworden, zowel in de sociale sector als in de vrije sector. We zien woningzoekenden die tussen wal en schip vallen. Zij komen voor een sociale huurwoning niet in aanmerking, kunnen een koopwoning niet betalen en zijn daarmee aangewezen op peperdure huur in de vrije sector, althans, degenen die tegenwoordig überhaupt nog een woning kunnen krijgen. In de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten is bepaald dat de huren in de vrije sector met maximaal inflatie plus 1 procentpunt mogen stijgen. Dat heeft ertoe geleid dat de huren in 2021 met maximaal 2,3% zijn gestegen en in 2022 met maximaal 3,3%. Maar voor 2023 ziet het er heel anders en heel slecht uit. De inflatie is momenteel torenhoog, volgens ABN AMRO afgelopen maand gemiddeld 10,4%. Dat zou betekenen dat de huurprijzen in de vrije sector komend jaar met zo'n 11% zouden mogen stijgen. Dat is natuurlijk onbetaalbaar. Dat kan en mag de huurders niet worden aangedaan. Voor de sociale sector is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat de huurprijzen worden gekoppeld aan de loonontwikkeling. Met het voorliggend wetsvoorstel wordt dat nu ook voor de vrije sector geregeld.

Als de gemiddelde loonontwikkeling lager is dan de inflatie, wordt de maximale huurverhoging de loonontwikkeling plus 1 procentpunt. Voorzitter. Maar wat betekent dat dan volgend jaar in de praktijk? Volgens het CBS zijn de lonen in 2022 met zo'n 3% gestegen, oftewel: dan is er een maximale huurstijging van zo'n 4%. Dat is natuurlijk nog steeds heel hoog, en zeker nu, in deze tijd. En blijft het hier wel bij? Want wat is die loonontwikkeling exact? Kan de huurstijging uiteindelijk nóg hoger worden dan die 4%? Graag een reactie.

Voorzitter. De koppeling aan de loonontwikkeling klinkt misschien heel logisch, maar hoeveel huurders hebben in werkelijkheid helemaal geen loonstijging gehad, terwijl ze straks wel een enorme huurstijging voor hun kiezen krijgen? Bovendien, zo'n beetje alles is onbetaalbaar geworden. Volgens het CBS waren de consumentenprijzen in het derde kwartaal van dit jaar meer dan 12% hoger dan een jaar eerder. Dat heeft rampzalige gevolgen. Dat zien we elke dag. Mensen kunnen hun boodschappen niet meer betalen en lijden honger. Mensen kunnen hun energierekening niet meer betalen en lijden kou. Mensen kunnen hun huur niet meer betalen. Hoe denkt de Minister dat zij die 4% huurstijging, of misschien nog wel veel meer dan dat, ooit kunnen ophoesten? Waarom is er eigenlijk gekozen voor loonontwikkeling plus 1 procentpunt? Dan bedoel ik: waarom wordt er nog steeds vastgehouden aan die plus 1? Kan die niet op z'n minst worden losgelaten? Graag een reactie.

Voorzitter. Ook de Woonbond zegt: deze huurstijging is alsnog veel te hoog. Eerder al waarschuwde de bond voor een huurexplosie. Dat kan en mag natuurlijk niet gaan gebeuren, want een dak boven je hoofd, een verwarmd huis, te eten hebben, het zijn allemaal basisbehoeften. Die moeten dan ook voor iedereen betaalbaar zijn.

Voorzitter. Tot slot. Nu we dit wetsvoorstel vandaag behandelen, gaat het dan ook lukken om deze maximering van de huurstijging, ook al vinden we die nog altijd veel te hoog, voor januari 2023 ingevoerd te krijgen? Dank u wel.

De voorzitter:

Dank. Er is een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb goed proberen te luisteren naar het pleidooi van de heer Kops van de PVV. Wat ik een beetje oneerlijk aan het pleidooi vind, is dat er net gedaan wordt alsof er de afgelopen jaren extreme huurstijgingen zijn doorgevoerd. De heer Kops zegt terecht dat er in 2021 2,3% mocht worden doorgevoerd volgens de wet. Maar gemiddeld genomen is er in Nederland 0,3% doorgevoerd, sociaal en privaat samen. Ik ben het met de heer Kops eens dat dit met 2,4% in 2022 wat hoger is, maar dit is nog niet de 3,3% die volgens de wet mocht. Waar komt de verwachting van de heer Kops vandaan dat er in de komende jaren «extreem hoge huurstijgingen» zouden komen – zoals hij het noemde, of welke woorden hij er ook aan gegeven heeft – van meer dan 4%? Waar komt die verwachting vandaan? Mogen we niet wat meer vertrouwen hebben in de verhuurders dat zij ook hele redelijke huurverhogingen doorvoeren als we naar de cijfers uit het verleden kijken?

De heer Kops (PVV):

Ik vind de heer De Groot wat dat betreft een beetje kortzichtig. Laten we dan eens naar het verleden gaan kijken. De heer De Groot kan wel zeggen hoeveel de huren vorig jaar en het jaar daarvoor zijn gestegen, maar als we bijvoorbeeld kijken naar cijfers van de Woonbond, zien we dat in tien jaar tijd de huren in de sociale sector met 26% zijn gestegen en die in de vrije sector zelfs met 44%. In tien jaar tijd! Dat is een gemiddelde van 35%. Voor de coronacrisis zaten al 800.000 huurders financieel klem vanwege de te hoge woonlasten. Nu zitten we weer in een crisis, een energiecrisis.

Alles is te duur. Mensen kunnen hun boodschappen niet meer betalen, kunnen hun energierekening niet meer betalen. Mensen zitten echt in dikke ellende. Mensen kunnen een huurstijging er überhaupt niet bij hebben. Dan hebben we het hier over een wetsvoorstel dat het mogelijk maakt om toch 4% huurstijging door te voeren. Toegegeven, dat is natuurlijk veel minder dan inflatie plus 1 procentpunt. Maar het is nog altijd een huurstijging. Dan zou ik tegen de VVD willen zeggen: als het kabinet de huurstijgingen van de afgelopen jaren eerder aan banden had gelegd, de mensen meer ruimte had gegeven in hun portemonnee, hadden we dit debat überhaupt niet gevoerd.

De voorzitter:

De heer De Groot voor een vervolgvraag.

De heer Peter de Groot (VVD):

We voeren dit debat omdat er een wet ligt die niet meer voldoet. Daarom voeren we dit debat vandaag. We voeren het niet omdat de afgelopen tien jaar die extreme huurverhogingen ook echt doorgevoerd zijn, zoals de heer Kops zegt. Met hem ben ik het overigens ook niet eens, want je moet altijd naar de inflatiecorrectie kijken. Maar dan heb ik een andere vraag aan de heer Kops. Wat is uw voorstel? Gaat u voor een nullijn? Gaat u voor bevrozing? Wat is uw voorstel als u deze zware woorden spreekt? Want als u deze zware woorden spreekt, maar geen voorstel doet, kunt u mij wel van kortzichtigheid betichten, maar dat kan ik dan terugdoen.

De heer Kops (PVV):

Dan moet de heer De Groot misschien eens wat vaker bij debatten aanwezig zijn. Ik weet niet hoeveel woondebatten we de afgelopen jaren al hebben gehad; het zijn er misschien zelfs wel honderden. Plenair, in de commissie; het maakt niet uit waar. Daar hebben we zó ontzettend veel voorstellen gedaan. Op z'n minst is ons voorstel om de huren te bevrozen. Op z'n minst. En we hebben altijd gepleit voor huurverlaging, bij de afgelopen debatten ook weer, en bij de Algemene Politieke Beschouwingen. Die voorstellen hebben we allemaal ingediend; dat kan de heer De Groot zo opzoeken. En nogmaals, als het kabinet daar eerder gehoor aan had gegeven, dus eerder die huurstijging van de afgelopen jaren aan banden had gelegd – ik zei het al: in tien jaar tijd 44% huurstijging in de vrije sector – dan hadden we dit debat überhaupt niet gevoerd.

De voorzitter:

Ik vraag de heer Nijboer om het voorzitterschap even over te nemen.

Voorzitter: Nijboer

De voorzitter:

Het woord is aan de heer Geurts, die zal spreken namens de fractie van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. De crisis op de woningmarkt is meer dan een economisch of bestuurlijk vraagstuk; het is bovenal een sociale kwestie. Het tekort aan voldoende woonruimte belemmert jongeren en starters in hun ontwikkeling in het leven. De torenhoge prijzen vergroten de ongelijkheid tussen hoge en lage inkomens. En veel zittende huurders zijn bevreesd voor de huurverhoging voor volgend jaar, want de inflatie rijst dit jaar de pan uit. Als we niet ingrijpen, krijgen huurders in de vrije sector volgend jaar te maken met extreme huurverhogingen. Ik, maar ik niet alleen, heb het afgelopen jaar de Minister daarom meerdere malen gevraagd om met een andere systematiek te komen om de huurverhogingen in de vrije

sector te reguleren. De huidige methodiek, inflatie plus 1%, is simpelweg onhoudbaar geworden met de hoge inflatiecijfers. Ik dank de Minister en zijn ambtenaren dan ook voor het onderhavige wetsvoorstel, waarmee de koppeling tussen de inflatie en de huurstijging wordt losgelaten. Ik heb nog wel een aantal vragen. Kan de Minister al wat zeggen over de gemiddelde loonontwikkeling? Op welk percentage komen we ongeveer uit? Wat als blijkt dat de loonontwikkeling ongeveer gelijk is aan de inflatiecijfers? Ook zou ik graag van de Minister een nadere onderbouwing willen krijgen van de antwoorden op de volgende twee vragen, want ik vond de beantwoording in de nota wat summier. Waarom is niet voor zekerheid gekozen, voor het gelijktrekken met de loonontwikkeling in plaats van loonontwikkeling plus 1 procentpunt, of, zoals het amendement-Nijboer voorstelt, voor loonontwikkeling min 1 procentpunt? Voorzitter. Ik maak me er namelijk zorgen over hoe de nieuwe systematiek doorwerkt voor onze gepensioneerden. Hun inkomensontwikkeling is lager dan de gemiddelde loonstijging, schat ik zo in. Hoe gaat het kabinet ervoor zorgen dat ook voor hen de huren betaalbaar blijven?

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, maar ik was eigenlijk wel blij dat we iets aan het wachten waren, want ik had precies over die groep een vraag. Ik ben het natuurlijk volledig eens met bijna alles wat de heer Geurts zegt. Maar ik maak mij wel heel erg zorgen over de groep die niet een inkomensstijging heeft en die eigenlijk vastzit in die vrije sector. Wat wil de heer Geurts doen, zo vraag ik via de voorzitter, voor die groepen?

De heer **Geurts** (CDA):

Daar kom ik op in het volgende stuk van mijn betoog, dus daar loopt u nu iets op vooruit. Wij zien dat en wij willen goed gemonitord hebben of het ook echt gaat zoals wij denken dat het gaat, dus dat het voor gepensioneerden slechter uitpakt. In de schriftelijke inbreng heb ik gerefereerd aan een voorstel van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Die vraagt: zou je niet moeten komen met een inkomensafhankelijke huurverhoging in de vrije sector? Dat was mijn betoog; dat zou een mogelijke – mógelijke: onderstreept, vetgedrukt en cursief – richting kunnen zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Alle leestekens! Wat ik wel lastig vind, is het volgende. De heer Geurts noemt al die problemen op die we allemaal in onze mailbox vinden, al die noodkreten. Tegelijkertijd zijn dit natuurlijk allemaal oplossingen die niet per 1 januari komen. Dan komt er gewoon een huurverhoging. En dat vinden wij nou echt een groot probleem. Is de heer Geurts bereid om te kijken naar een soort noodluik, dus dat je bijvoorbeeld een huurbevrozing doet juist voor de specifieke groepen die nu al in de knel zitten en die hun inkomen niet zien stijgen of zelfs zien dalen?

De heer **Geurts** (CDA):

Het lijkt heel sympathiek om daar gewoon ja op te zeggen, maar er zit een vette komma achter die «ja». Want dat ja zeggen gaat zomaar niet. Er is inflatie; daar hebben de verhuurders mee te maken – en uiteraard ook de huurders. Er wordt veel gevraagd aan verhuurders om te verduurzamen. Dat moet wel ergens vandaan komen. Dit kwam zojuist ook al naar boven in de interruptie met de heer De Groot. We zullen daar een evenwicht in moeten zoeken. Maar ik zit wel te kijken en ik wil heel graag monitoren – dat wordt mijn volgende punt – hoe dit zich ontwikkelt en of er niemand door het ijs zakt.

De voorzitter:
U vervolgt uw betoog.

De heer Geurts (CDA):

Ik refereerde net al aan onze schriftelijke inbreng over de inkomensafhankelijke huurverhoging. De Minister geeft in een reactie aan dat een inkomensafhankelijke differentiatie in huurverhoging een ingrijpende wets- en systeemwijziging vergt – dat volg ik en dat snap ik ook – en dat dit de reikwijdte van het voorliggende wetsvoorstel ver te boven gaat. Ook dat begrijp ik. Tegelijkertijd vraag ik mij af of we niet beter moeten gaan monitoren welke inkomensgroepen – dat zijn niet alleen gepensioneerden – binnen de vrije huursector in de problemen komen door de huurverhoging en daarop gaan acteren. Ik zou graag een reflectie of een reactie van de Minister op dit punt willen hebben.

Voorzitter, afrondend. Ik ben nog wel benieuwd naar de uitvoering. Het nieuwe jaar nadert rap. Ik kan mij voorstellen dat veel verhuurders al voorstellen voor huurstijgingen klaar hebben liggen. Hoe worden huurders en verhuurders tijdig geïnformeerd over de nieuwe matigingsmethoden van de huurstijging als deze wet in beide Kamers wordt aangenomen? Wordt hier actief over gecommuniceerd, vroeg ik mij af. Voor ondernemers is het ingewikkeld om alle wetgeving goed te volgen, zeker als er tijdelijke componenten in zitten, zoals in dit geval waar de wetgeving op het allerlaatste moment wordt behandeld in mogelijk beide Kamers, in ieder geval bij ons in de Tweede Kamer. Ik kan mij voorstellen dat dit tot enige mate van onzekerheid leidt en wellicht tot minder bereidheid om te verhuren. Zou de Minister ook hierop kunnen reflecteren?

Tot zover.

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was eigenlijk op een idee gebracht door de inbreng van de heer Geurts van het CDA over die monitoring. Ik snap dat punt heel erg goed, overigens, en kan mij er ook zeker in vinden dat we daarnaar moeten kijken. Maar ik ben eigenlijk ook wel benieuwd hoe de heer Geurts aankijkt tegen de monitoring van verhuurders, in de goede zin van het woord. Het kan natuurlijk zijn dat verhuurders door onder andere de motie die de heer Nijboer al aanhaalde en die wij als VVD ook gesteund hebben, over het korten op de puntentelling als je moet verduurzamen, dus bij slecht renderende woningen ... Maar je zou ook wel in de gaten willen houden of die woningen door gematigde huurverhoging eigenlijk niet uit het segment glijden. Want dat is wat je niet wil, denk ik. Dit is het dilemma dat ik al schetste. Ik ben benieuwd hoe de heer Geurts aankijkt tegen die monitoring.

De heer Geurts (CDA):

Ik denk dat dat een heel terecht punt is van de heer De Groot. Ik heb zojuist als antwoord in mijn interruptiedebat met mevrouw Beckerman al geprobeerd om aan te geven dat er ook veel verwacht wordt van de verhuurders. Ook op hen zijn allerlei verduurzamingsmaatregelen, noem alle zaken maar op, afgekomen en die zullen ook misschien nog op hen afkomen. Het zou dus best een goed idee zijn. Ik heb me alleen op dit moment gericht op de huurder. Het wordt er niet begrijpelijker van, in ieder geval niet voor mij, als ik verhuurder en huurder in deze bijdrage door elkaar ga halen. Maar als er een motie over komt, sta ik daar zeer positief tegenover, zeg ik tegen de VVD-fractie.

De **voorzitter**:

Er zijn geen interrupties meer. Dan geef ik het voorzitterschap terug aan de heer Geurts.

Voorzitter: Geurts

De **voorzitter**:

Dank. Ik kijk even naar de Minister: zullen we een kwartier schorsen?

Minister **De Jonge**:

Een kwartiertje is goed.

De **voorzitter**:

Dan gaan wij om 11.00 uur verder met dit debat.

De vergadering wordt van 10.43 uur tot 10.59 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de Minister voor zijn eerste termijn.

Minister **De Jonge**:

Voorzitter, dank u wel. Dank ook aan de Kamer voor de inbreng in eerste termijn. Het betreft hier slechts een beperkt wetsvoorstel, een aanpassing van de wet-Nijboer die noodzakelijk is gebleken, omdat de buitenwereld zich niet helemaal aan onze wetgeving had gehouden. De inflatie was heel veel hoger dan wij destijds konden vermoeden. Daarom moet de wet worden aangepast. Maar het staat natuurlijk wel in de context van een veel bredere beweging die we in deze kabinetsperiode willen maken, namelijk een veel betere bescherming van de huurder op alle fronten omdat het nodig is. De schaarste is ongelofelijk groot en we moeten met elkaar willen voorkomen dat er daardoor ruimte wordt gegeven aan het recht van de sterkste. Dat is de reden dat we op alle mogelijke fronten bezig zijn die huurder beter te beschermen: door veel meer sociale woningen te bouwen, door met de corporaties af te spreken dat we enorm inzetten op verduurzaming en dat die verduurzaming niet ten laste komt van de huurder maar van de corporatie. De lagere energielasten helpen de huurder natuurlijk wel. We blijven een verantwoorde huurstijging kiezen. We kiezen voor een gerichte huurverlaging voor de corporatiehuurder. We kiezen voor een regulering van de middenhuren. Misschien is het laatste wel de grootste systeemwijziging die noodzakelijk is vanwege de schaarste. Het is allemaal vanwege de schaarste, allemaal om te voorkomen dat door die schaarste het recht van de sterkste gaat gelden. Bij dat reguleren moeten we de hele tijd in het achterhoofd houden dat verhuurders het wel moeten kunnen meemaken. Want als verhuurders stoppen met kunnen verhuren op een goede manier, met een goede verhuurder kunnen zijn, dan zijn we verder van huis en is ook de huurder verder van huis. Die verhuurder moet kunnen blijven verduurzamen en moet investeringsruimte houden om nieuwe woningen bij te bouwen. Zo moeten we telkens het goede evenwicht bewaren tussen het veel beter beschermen van de huurder en het beschermen van de investeringsbereidheid van de verhuurder in zowel nieuwbouw als verduurzaming. Dat evenwicht zit ook in deze wetsaanpassing. Nogmaals, de keuze om ook in de vrije sector te maximeren is al gemaakt met de wet-Nijboer. Alleen hadden we daar inflatie als ankerpunt gekozen. Dat was een totaal logisch ankerpunt. Dat zijn namelijk de kostenontwikkelingen voor de verhuurder. Het is dus totaal logisch dat je dat ankerpunt kiest. Alleen is in het huidige tijdsgewricht dat ankerpunt iets te weinig beschermend voor de huurder.

We moeten wel erbij zeggen – de heer De Groot zegt dat ook goed – dat die maximering van de huurprijs een maximering van de huurprijs is.

Gelukkig wordt die door de meeste verhuurders helemaal niet op die manier doorgevoerd. We hadden ook daarop kunnen bouwen en de wet-Nijboer kunnen houden zoals die is. Toch hebben we dat niet willen doen. Ik heb geen concrete signalen van verhuurders die per se die 10% plus 1% hadden willen vragen in de huurverhoging, hoewel ik dat in de utiliteitsverhuur wel hoor van ondernemers. Het is dus zeker niet gezegd dat het per se niet zou gaan gebeuren. Daarom hebben we bedacht dat we een beter ankerpunt moeten zoeken. Dat ankerpunt hebben we gezocht in de loonontwikkeling.

Voorzitter. Dat brengt mij bij het eerste blokje, dat gaat over de wet.

Daarnaast heb ik nog een blokje met vragen die niet per se over deze wet gaan, maar wel gesteld zijn en die ik van een antwoord wil voorzien.

Eerst het blokje met vragen over de wet. Waarom die loonontwikkeling? Waarom is die loonontwikkeling een bruikbaar ankerpunt? We hebben die al gekozen bij de prestatieafspraken met de corporaties; de heer Kops zei dat terecht. Dat hebben we expres gedaan om zo ook te kunnen sturen op de huurquoteontwikkeling. Met de corporaties heb ik afgesproken: de jaarlijkse huurprijsstijging is loonontwikkeling, maar de totale huursom is loonontwikkeling min 0,5%. Zodoende zorg je voor een autonome huurquoteverbetering voor de laagste inkomens. Dat is de bewuste keuze geweest die we hebben gemaakt. Dat geldt dus voor de sociale woningbouw.

Voor de vrije sector hebben we nog steeds loonontwikkeling als basis, als anker, genomen. Maar omdat we de wet-Nijboer van een nieuw anker aan het voorzien waren, met loonontwikkeling in plaats van inflatie, heb ik die plus 1% laten staan. Ik denk ook dat dat terecht is, nogmaals, omdat we een nieuw anker in de wet-Nijboer hangen. Maar daarnaast is die plus 1% ook niet zo gek, omdat het hier gaat over de vrije sector en niet de sociale sector en omdat het hier gaat over een reële inflatie waarmee verhuurders te maken krijgen die natuurlijk wel hoger is dan de loonontwikkeling. Wij vonden het zelf verdedigbaar dat je daar iets van ruimte voor laat in die plus 1%.

Een ander element is dat er in het eigendomsrecht wel een grens zit in hoever je kunt gaan in de vrije sector. Er zit echt een grens in wat verdedigbaar is in de mate waarin je beperkend bent in het eigendomsrecht. Ik denk dat dit goed verdedigbaar is. Ik kom zo in wat meer precisie op de amendementen. Maar ik denk dat de amendementen die bevrozing of zelfs min 1% bepleiten al vrij snel door een rechter in strijd zullen worden geacht met het eigendomsrecht, dus dat kun je natuurlijk niet zomaar doen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De Minister zegt dat het een nieuw anker is. Maar je kijkt aan de ene kant naar relatieve getallen en aan de andere kant naar de absolute uitkomst. Ik vind 4% huurverhoging in deze tijden eigenlijk niet te verdedigen. De Minister zegt dat de inflatie ook voor de verhuurders hoger is, maar de huizenprijzen zijn aan het dalen. Verhuurders kopen ook huizen. De meeste zaken waar verhuurders mee te maken hebben zijn, behalve verbouwingen, natuurlijk niet heel inflatiegevoelig. Het zit vooral in de energierekening, maar die betalen die verhuurders natuurlijk niet. De voedselprijzen? De verhuurders moeten wel eten, maar dat speelt ook geen rol. En de huizenprijzen dalen juist. Als je wat preciezer kijkt naar waar deze wet op gericht is, zou ik 2% een gerechtvaardigdere uitkomst vinden dan de 4% die de Minister nu voorstaat. Vandaar cao min 1% in mijn amendement en niet plus 1%, zoals de Minister voorstaat.

Minister **De Jonge**:

Daar valt natuurlijk wel wat op af te dingen, allereerst de mate waarin verhuurders te maken hebben met de inflatie. Als er één kostensoort is gestegen, zijn het wel de bouwkosten. Ik denk dat moeilijk vol te houden

is dat de verhuurders niet zo'n last hebben van de inflatie. Verhuurders hebben in grotere mate dan slechts de loonontwikkeling te maken met de kostprijsontwikkeling, die echt oploopt. Dat is niet per se problematisch. Ik zeg niet dat je die dus een-op-een altijd moet doorzetten. Ik blijf wel altijd zeggen dat het ook in het belang van huurders is dat verhuurders hun werk kunnen blijven doen, namelijk huurwoningen beschikbaar blijven stellen, nieuwe huurwoningen bij blijven bouwen en de verduurzaming op een goede manier ter hand nemen. Je moet oppassen dat het beschermen van de huurder niet te zeer ten koste gaat van de mogelijkheden van verhuurders om een goede verhuurder te zijn, want uiteindelijk raakt dat ook de huurder. Dat is een element.

Het tweede element is dat de loonontwikkeling juist een heel verantwoord anker is. De huurquote – makkelijker te beïnvloeden en ook makkelijker overzichtelijk te beïnvloeden dan de woonquote – is heel erg sterk gerelateerd aan het inkomen; die is gerelateerd aan het inkomen. Als de huur ongeveer gelijke tred heeft met de groei van het inkomen, dan weet je dat er in de vrije sector geen autonome huurquoteverslechtering is, terwijl we in de sociale sector al een autonome huurquoteverbetering hebben afgesproken. We hebben daar gezegd dat de maximale huursomontwikkeling per corporatie moet zijn loonontwikkeling min 0,5%. Het derde element is dat het hier gaat over een maximum. We weten uit ervaring dat de gemiddelde huurprijsverhoging onder het maximum zit. De gemaximeerde huurprijsontwikkeling is 3% loonontwikkeling plus 1%, maar we weten dat het in werkelijkheid daaronder zal zitten, omdat gemiddeld genomen niet alle verhuurders dat zullen doorrekenen. In 2022 was de huurprijsstijging 2,8%, en inflatie plus 1% was 3,3%. De gemiddelde huurprijsontwikkeling zit altijd onder het maximum. Dat is ook logisch, want dat maximum geldt voor iedereen. Als een aantal verhuurders daaronder gaan zitten, dan zal het gemiddelde lager zijn. Kortom, dit sluit aan bij de gemiddelde loonontwikkeling. Daarmee is het een heel goed anker als je wilt dat de huurquoteontwikkeling niet verslechtert.

De voorzitter:

Een vervolgvraag van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Die redenering volg ik. Als mensen een hoger salaris hebben, dan klopt dat. Voor volgend jaar vind ik de cao-lonen ook goed. Voor het jaar daarop is het maar weer de vraag. Als de lonen volgend jaar fors stijgen, moeten we maar zien wat het in 2024 wordt. Laat de lonen met 7% stijgen. Dan kunnen we misschien weer huurverhogingen van 8% krijgen met deze wet.

Ik volg de Minister niet in de redenering over de investeringen, want de huizenprijzen dalen gewoon. Dat is natuurlijk het belangrijkste voor een vastgoedbelegger: wat is de kostprijs die je moet betalen? Laten we wel zijn: het is niet zo dat alle verhuurders zich nou het hele jaar helemaal rot investeren en bouwkosten maken. De meesten zitten gewoon op hun bezit en verhuren het. Natuurlijk, één keer in de vijf, zes jaar gebeurt er weleens wat en wordt er wat klein onderhoud gedaan, maar het is niet zo dat die bouwkosten nou de grootste kostenpost zijn voor verhuurders. Daarom zou ik een cao-volgende maximale prijsstijging, die de Minister beargumenteert, min 1% voor volgend jaar het meest gerechtvaardigd vinden.

Minister De Jonge:

Ook daar valt echt op af te dingen. Als je kijkt naar de nieuw te bouwen woningen, hebben we ieder geval van de beleggende pensioenfondsen te verwachten dat zij nieuwe woningen blijven bouwen in de middenhuur, maar ook in de vrije huur, want een gezonde huursector heeft ook een deel vrije huur nodig. Die nieuwbouwkosten zijn zeker niet gedaald en

gaan ook niet dalen. Die blijven juist stijgen. Dat heeft alles te maken met de bouwkostenontwikkeling. De bouwkostenontwikkeling, even afhankelijk van welk type bouw materiaal, gaat echt heel hard: 25%, 30%. Dat is het type percentages, dus dat tikt flink aan. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dus dat de investeerder dat type extra kosten ook echt heeft te maken. Daarnaast geldt voor verbouwkosten ... We hebben hier met enige regelmaat gesproken over de noodzaak tot verduurzaming. Dat is vaak meer dan even een plaatsvervangend tochtstripje. Dat is echt het eruit halen van gevels en het nieuw inplaatsen van gevels. Dat zijn renovatiekosten waar een verhuurder ook gewoon serieuze bouwprizen voor moet betalen, nog even los van de schaarste aan voldoende mensen om die verduurzaming überhaupt met voldoende tempo te doen. Daar pressen we natuurlijk behoorlijk op. Ik ben het wel eens dat daar, zeker in de particuliere sector, veel te weinig is gebeurd in de afgelopen jaren. Maar als je ziet – dat zullen we nog exact schetsen aan de Kamer – hoe wij het woningwaarderingssysteem gaan verduurzamen, mede als gevolg van de motie die u heeft ingediend, dan kan het niet anders dan dat dat een enorme pressie gaat geven op de snelheid waarmee ook particuliere verhuurders moeten gaan verduurzamen. Dus ik deel niet helemaal de opvatting dat ze dit makkelijk zouden moeten kunnen dragen en dat die kostenstijging voor verhuurders minder relevant is. Even terug naar de loonontwikkeling als anker: ik denk dat we met elkaar delen dat dat op zichzelf genomen een adequaat anker is, omdat je daarmee kunt sturen op de huurquoteontwikkeling. Het is daarmee in deze tijd adequater dan inflatie. Ook als de lonen volgend jaar stijgen, is het logisch om die als ankerpunt te nemen. Je mag aannemen en hopen dat de lonen volgend jaar stijgen, want de prijzen zijn namelijk voor iedereen gestegen, dus laat alsjeblieft de loonontwikkeling snel volgen. Je ziet dat natuurlijk ook wel bij de cao's die op dit moment worden afgesloten. Nogmaals, de loonontwikkeling plus 1% is een maximum, en zeker niet iets wat iedere verhuurder ook hoeft door te berekenen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het aantal huurders met een hoge huurquote, dus die meer dan 40% van hun inkomen uitgeven aan woonlasten, is enorm gestegen tussen 2018 en 2021. Dan zegt de Minister nu: dit is geen autonome huurquoteverslechtering. Maar dat is het natuurlijk wel voor veel mensen die niet die loonontwikkeling hebben. Wat zegt de Minister tegen die groep?

Minister **De Jonge**:

Nee, juist niet. De analyse die mevrouw Beckerman maakt, is voor ons de aanleiding geweest om in het programma Betaalbaar wonen een heel arrangement aan maatregelen op te nemen om huurders veel beter te beschermen. We hebben onder andere de prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties om juist voor degenen met de grootste huurquoteverslechtering in de afgelopen jaren een huurquoteverbetering voor elkaar te krijgen, namelijk door voor inkomens tot 120% een huurverlaging af te spreken. Dus daar geldt voor lage inkomens een autonome huurquoteverbetering. Dit gaat over de mensen die huren in de vrije sector. Daar zitten niet zozeer de mensen die die absurde huurquoteontwikkeling hebben doorgemaakt in de afgelopen periode; even afhankelijk van de individuele situatie, maar gemiddeld genomen, bedoel ik. De mensen over wie je je de meeste zorgen moet maken ten aanzien van de huurquote, zitten gemiddeld genomen tussen de 100% en 120% van het wml. Dat is de reden dat we nou juist voor hen een autonome huurquoteverlaging hebben afgesproken, namelijk door de inkomensafhankelijke huurverlaging voor de corporatiesector af te dwingen. Dat wetsvoorstel komt binnenkort naar de Kamer.

Over de regulering van de middenhuur hoop ik eind van de week meer duidelijkheid te kunnen geven. Dat zit vrijdag in de ministerraad. Ook daar

zullen we een aparte afspraak moeten maken over de gemiddelde huurstijging na afloop van de tijdelijke wet-Nijboer. We zitten hier de tijdelijke wet te wijzigen. We zullen na afloop van de wet-Nijboer opnieuw moeten kijken: hoe willen we eigenlijk omgaan met de maximering van de huurstijging? Over het nieuwe middensegment dat we willen gaan reguleren, komt aanstaande vrijdag een uitspraak. Maar ik denk dat wij, juist omwille van de analyse van mevrouw Beckerman, de keuzes maken die passen bij die analyse. De groep die het meest geholpen moet worden, helpen we ook het meest.

De voorzitter:

Een vervolgvraag.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan is er dus een groep die de Minister niet helpt. Het lijkt er een beetje op alsof je kunt kiezen tussen een heleboel woningen, waarvan de ene zo duur is en de andere zo duur. Dat is gewoon niet het geval en dat weet de Minister ook. Er zijn mensen die in een sociale huurwoning woonden en daar ook het inkomen voor hadden. Toen werd die woning verkocht of geliberaliseerd en die mensen zitten nu in een ander type woning. Voor die mensen gebeurt er helemaal niks! Wat de Minister aankondigt, is voor over een paar jaar en geldt voor nieuwe huurcontracten, terwijl wij het hebben over de vrijesectorhuurders, met een heel hoge huur. Die zien volgend jaar gewoon weer een stijging, ook als hun inkomen er niet op vooruitgaat. Wat doet de Minister specifiek voor die groep, voor de groep vrijesectorhuurders die elke keer hun huur omhoog zien gaan, terwijl hun inkomen achterblijft?

Minister De Jonge:

We hebben een heel pakket aan maatregelen waar ik straks nog op terugkom. Maar heel specifiek wil ik dat per 1 januari deze wet ingaat. Daarmee hebben we het risico weggenomen dat die huurstijging hoger zal zijn dan de gemiddelde loonontwikkeling. Dit is nu juist de reden waarom we de tijdelijke wet-Nijboer aanpassen. Twee. We gaan toe naar een nieuwe regulering voor de middenhuur, waarin we ook afspraken maken over wat de jaarlijks gemaximeerde huurprijsstijging mag zijn. Daar kom ik aanstaande vrijdag op terug. Dan gaat het over de mensen die eigenlijk een inkomen hadden voor sociale huur, maar te lang moeten wachten op een sociale huurwoning en dus zijn aangewezen op een middenhuurwoning. Alleen zijn in deze tijd van schaarste in die middenhuur veel te veel excessen zichtbaar, zodat we die middenhuur veel strakker zullen moeten reguleren. Dat gaat nu juist over deze groep. Daarnaast hou je ook dan nog een vrije sector over, waar je ook weer op een andere manier naar moet kijken. Ik wil juist onderscheid maken tussen de sociale sector, de middenhuursector en de vrije sector. Het onderscheid tussen de middenhuursector en de vrije sector is er in 2023 nog niet en daarom moeten we de wet-Nijboer aanpassen. Dat doen we, en wel op deze manier. Dat is, vind ik, een heel beschermende manier. Nogmaals, we weten heel goed wie de groep is die het meest beschermd moet worden vanwege een in de afgelopen periode veel te sterk gestegen huurquote. Dat is de groep 100%-120%. Vandaar dat voor hen ook een huurprijsverlaging geldt. Dat is de afspraak die we hebben gemaakt met de corporaties en die wet gaat binnenkort naar de Kamer.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

Minister De Jonge:

De feitelijke vraag van de heer Geurts was van welke verwachte loonontwikkeling er nu wordt uitgegaan. Wij verwachten dat de

cao-loonontwikkeling uitkomt op 3%. Dat zou betekenen $3\%+1\%=4\%$ in plaats van $10\%+1\%=11\%$ maximale huurverhoging. Maar dat is het maximum en wij weten dat de werkelijkheid altijd onder het maximum blijft.

Wat nou als volgend jaar de lonen hoog zijn? Daar heb ik het eigenlijk net al over gehad. Ik ga ervan uit dat de lonen volgend jaar hoger zijn. Daar mag je ook echt wel van uitgaan, gegeven de inflatie. Waar hebben we anders een vakbond voor? Je mag hopen dat daar flink voor wordt gestreden en je ziet dat ook wel gebeuren. Ook dan is het weer terecht om de loonontwikkeling als anker te kiezen in de huurprijsontwikkeling.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Een feitelijke vraag. Als ik het goed heb begrepen, wordt het laagste punt gekozen, óf de cao óf de inflatie. Als dus de inflatie over volgend jaar onder de lonen ligt – wat best kan, want de inflatie is dit jaar torenhoog en dat kan volgend jaar net andersom zijn – dan zou dat het laagste punt zijn, plus 1.

Minister **De Jonge**:

Ja, het is inderdaad het laagste punt. Je hoopt eigenlijk allebei. Je hoopt dat de lonen omhooggaan en dat de inflatie omlaaggaat. Het zou mooi zijn als de inflatie lager is dan de loonontwikkeling. Dat zou voor de mensen thuis fijn zijn.

Dan de plus van de 1% waar de heer Kops naar vraagt. Ik vind het wel reëel om de plus van 1% aan te houden, want het gaat hier over de vrije sector. Nogmaals, het is een maximum. We vervangen hier eigenlijk alleen het anker uit de wet-Nijboer door een dubbel anker, namelijk de keuze tussen loonontwikkeling of inflatie. Welke van de twee het laagste is, is het beste anker om te gebruiken. Dat komt namelijk de huurders het meest tegemoet. De plus 1% vind ik niet irreëel, ook gegeven de kostenstijging voor de verhuurder. Als je die niet laat compenseren via huurontwikkeling, dan is die uiteindelijk ten nadele van de huurder.

De heer Boulakjar vraagt: hoe staat het met de toekomstbestendigheid? Dat ben ik zeer met de heer Boulakjar eens. We hebben dat uitvoerig besproken met investerende partijen. Men begrijpt heel goed dat je de inflatie volgend jaar niet als ankerpunt kunt nemen, maar men is er zo aan gewend te indexeren met inflatie – alle systemen zijn ingericht op indexatie met inflatie – dat men het ook wel spannend vindt om naar een nieuw ankerpunt toe te gaan. Men vraagt om langjarige zekerheid. Die willen we ook op korte termijn geven, zeker daar waar het gaat over de regulering van de middenhuur. We hebben veel verschillende ankers laten passeren, maar ik ben zelf wel overtuigd geraakt: als je wilt sturen op de ontwikkeling van de huurquote – wat moeten mensen betalen in relatie tot hun inkomen? – dan kies je eigenlijk het meest rustgevende ankerpunt voor huurders als je de gemiddelde cao-loonontwikkeling volgt. Investeerders willen vooral dat het voorspelbaar is. Het moet niet elke keer iets anders zijn. Dat is misschien een nadeel van de tijdelijke constructie nu, van het keuzemodel: wat het laagste is, kiezen we. Als je dat langjarig doet, maakt dat het minder voorspelbaar voor investeerders. Dus één anker langjarig volhouden is eigenlijk wel het beste. Dat geldt dus bij schaarste, hè, want dat is natuurlijk het rationale achter de inbreuk op het eigendomsrecht.

Hoe kijk ik aan tegen de positie van gepensioneerden, vraagt de heer Geurts. Daar hebben we goed naar gekeken. De AOW-stijging en de gemiddelde stijging van de pensioenen ligt natuurlijk veel hoger dan de gemiddelde loonontwikkeling. De AOW stijgt volgend jaar met 6% tot 7% en alle berichten van pensioenfondsen die ik heb gezien, hadden het over nog meer dan dat. In de bouw 14%, bij de ambtenaren 11% of zo. Je ziet dus juist dat de AOW behoorlijk gaat stijgen en de pensioenen daarbo-

venop nog eens. Ik denk dat gepensioneerden juist de groep zijn die het allerbeste af is met deze gemaximeerde huurprijsstijging. Dat brengt mij bij de amendementen. Door alle interruptiedebatjes heb ik al mijn kruit al verschoten wat de argumentatie betreft. Het amendement-Nijboer op stuk nr. 5 wil «vermeerdert met 1%» vervangen door «vermindert met 1%». Ik denk dat dat niet reëel is gegeven de kostprijsontwikkeling, ook voor de verhuurder. Nogmaals, het gaat hier wel over de vrije markt, die we ook aan het reguleren zijn. Dat is overigens terecht, maar er zit wel een grens aan de mate van inbreuk op het eigendomsrecht. Ik denk overigens dat dit amendement ook niet stand zou houden voor de rechter. Daarom ontraad ik het dan ook.

Het tweede is de huurbevrozing, het amendement-Beckerman. Dat ontraad ik ook, omdat ik denk dat het uiteindelijk niet in het voordeel van huurders werkt als je de huurprijzen maar blijft bevroren. Volgens mij is dat een aspect dat onderbelicht blijft in dit type debatten. Je kunt dat eens een keer doen. Dat kan een terechte afspraak zijn, net zoals wij bijvoorbeeld nu aan corporaties vragen om alle huurders onder de 120% een forse huurverlaging te geven. Dat kun je eens een keer doen, maar als je dat blijft doen, gaat het ten koste van het investeringsvolume. Dan stopt vrij snel de nieuwbouw en gaat het ten koste van het investeringspotentieel dat men heeft in de verduurzaming. Dat blijft dan leiden tot een te hoge energierekening voor de huurders. Kortom, ik denk dat men uiteindelijk niet gebaat is bij een huurprijsbevrozing, nog los van het feit dat de mate van inbreuk op het eigendomsrecht door dit amendement niet verdedigbaar is. Dit amendement ontraad ik dus ook.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan ben ik hoopvol over het zinnetje: dat kun je «eens een keer» doen. Is dit jaar, met die enorme koopkrachtcrisis, dan niet het jaar waarin je dat «eens een keer» kan doen in de vrije sector? Welk ander jaar zou daar dan geschikt voor zijn?

Minister De Jonge:

We hebben dat jaar gehad, 2021. Toen hebben we gekozen voor een huurprijsbevrozing, waar vervolgens een buitengewoon ingewikkeld construct achter vandaan kwam om daarin ook de particuliere verhuurders te stutten en te steunen. Met de verduurzamingsregeling hebben we er toen voor gekozen om toch iets van compensatie te bieden, omdat het anders een ongerechtvaardigde inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht. Dat is één.

Twee. In het coalitieakkoord staat – even voor de geschiedschrijving – dat huurprijsbevrozing is gekozen voor het jaar waarin je de genormeerde huren zou moeten invoeren. Ik ben uiteindelijk in afwijking van het coalitieakkoord tot een andere afspraak gekomen met de corporaties in de prestatieafspraken. Dat heb ik heel bewust gedaan, eigenlijk vanuit de analyse die mevrouw Beckerman in haar vorige interruptie maakte. Als je kijkt welke groep de meest negatieve huurquoteontwikkeling heeft doorgemaakt in de afgelopen jaren, dan is dat juist de groep geweest die zich dat totaal niet kan veroorloven, namelijk de groep mensen met de laagste inkomens, de groep met een inkomen tot 120%.

Is een huurprijsbevrozing voor iedereen dan het meest profijtelijk? Dat kost pak 'm beet 300 miljoen aan investeringsvolume. Daar kun je dus geen nieuwe woningen van bouwen. Daar kun je niet mee verduurzamen. Of moeten we dat geld opmaken aan de inkomens die het het hardste nodig hebben, namelijk de laagste inkomens? Wij hebben gekozen voor dat laatste. In plaats van een huurprijsbevrozing zoals afgesproken in het coalitieakkoord hebben we met overtuiging gekozen voor een huurprijsverlaging voor de laagste inkomens. Die afspraak heb ik gemaakt met de corporaties. Die wet gaat binnenkort naar de Kamer.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat kun je eens een keer doen, zei de Minister, maar hij doet het dus niet. Want dit amendement gaat niet over die keer dat we het hebben gedaan. Dat ging over de sociale huur. Dat hebben we werkelijk voor de hellsdeuren moeten wegslepen, met drie aangenomen moties in de Eerste Kamer en uiteindelijk een motie hier. De Minister zei «dat kun je eens een keer doen», maar dat wil hij dus niet doen. Ik kan de Minister heel goed volgen: je komt inderdaad in de knel als je wilt verdienen aan de verhuur van woningen én mensen met een laag inkomen wilt huisvesten. Dat is precies de reden dat mijn partij er keer op keer voor pleit om middeninkomens in corporatiewoningen te laten wonen. Waarom komen mensen met zo'n inkomen in de vrije sector nou zo in de knel? Precies hierom. Dat is een heel goed argument om de sociale sector te verbreden, zoals we ook heel lang hadden met die trotse volkshuisvesting, maar dat is niet waar het vandaag over gaat. Het gaat over de vrije sector. Als de Minister zegt dat hij die huurbevriezing niet wil, dan ben ik nog steeds ... Het antwoord moet echt gaan over de vrije sector en over de mensen die daar de huur niet kunnen betalen. Wat gaat de Minister voor die groep doen? Zij krijgen nu weer een huurverhoging namelijk.

Minister **De Jonge**:

Ja, maar het is een zeer verantwoorde huurverhoging, die de loonontwikkeling volgt. Dat is het eerste antwoord. Veel stelliger nog dan dat zou ik willen zeggen dat de huurverlaging voor de laagste inkomens waarvoor wij hebben gekozen, echt veel profijtelijker is dan een huurbevriezing. Ik begrijp eerlijk gezegd het pleidooi van mevrouw Beckerman vanuit het perspectief van mevrouw Beckerman niet zo goed. De laagste inkomens hebben de hoogste huurquote. De laagste inkomens hebben de hoogste, de meest negatieve, huurquoteontwikkeling gehad. Juist voor die groep is huurverlaging veel beter dan huurbevriezing. Dat geldt voor de sociale sector. Daar hebben we deze afspraak mee gemaakt.

Twee. We gaan de middenhuursector reguleren. We komen vrijdag met de contouren van die regulering naar buiten, hoop ik, want de ministerraad moet het met mij eens zijn. Daarin zult u zien dat we juist voor middeninkomens op een heel goede manier de bescherming op orde willen brengen, omdat daar nu veel te veel het recht van de sterkste geldt. Dat ben ik eens met mevrouw Beckerman. Daar moet gereguleerd worden. Wat dan nog overblijft, is de vrije sector. Voor de vrije sector gelden echt andere observaties ten aanzien van de huurquoteontwikkeling, ook straks. Voor mensen die eigenlijk in een socialesectorwoning zouden moeten zitten maar die nu noodgedwongen in een middenhuurwoning zitten, gaan we reguleren. Omwille van die groep en omwille van alle excessen die zich in de middenhuur voordoen door de schaarste gaan we de middenhuur reguleren op een manier die de huurder in een middenhuurwoning daadwerkelijk beschermt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De Minister is echt kampioen antwoord geven op een vraag die niet gesteld is. We hadden het over de vrije sector. Daarvan zegt de Minister nu: wacht maar. Die regulering geldt voor nieuwe huurders, terwijl de Minister erkent, ook in zijn antwoord, dat er excessen zijn, dat mensen soms te veel betalen en dat mensen noodgedwongen in die sector zitten. Maar daar hebben deze mensen niks aan. Zij krijgen weer een huurverhoging. Pas als je een nieuw contract krijgt, dus pas als je gaat verhuizen – een enorme volksverhuizing – krijg je wat anders. Mag ik dan in ieder geval een antwoord op de volgende vraag? Als de Minister zegt dat de groep tot 120% in de sociale sector heel erg knel zit en dat hij die gaat helpen, helpt hij dan ook diezelfde groep mensen – dus tot 120% die knel zitten – als zij niet bij een corporatie huren?

Minister De Jonge:

Toch even over die eerste vraag. Ik denk dat mevrouw Beckerman in haar vraagstelling te veel miskent dat het kabinet nou juist kiest voor een regulering van de middenhuur. Die regulering van de middenhuur beschermt op een geweldige manier. Ik zal zorgen dat ik het wetsvoorstel snel indien. Als u zorgt dat u de wet snel behandelt, dan gaat die ook snel in. Ik denk dat de wet een zegen voor de mensheid is in tijden van schaarste. Die schaarste leidt nu tot allerlei excessen. Daarin zullen we moeten ingrijpen. Dat leidt dan inderdaad niet tot applaus in een zaal met een groep vastgoedeigenaren. De heren Nijboer en De Groot waren daar getuigen van. Het is echter wel nodig. Het is wel nodig om het te doen. Ik wil de huurder beter beschermen, zeker ook de huurder in de middensector. Ik ben het ermee eens dat die daar niet alleen maar zit omdat dat een eigen keuze was. Een deel van de mensen daar was eigenlijk aangewezen op een sociale huurwoning. Dat is de reden dat we óók meer sociale huurwoningen moeten bouwen. Dat is natuurlijk het echte probleem. We bouwen te weinig.

Voor het overige geldt dan inderdaad: wat doen we volgend jaar met de wet-Nijboer? Daar zoeken we gewoon naar een nieuw anker dat beter werkt dan inflatie. U zult toch met me eens zijn dat loonontwikkeling, die mensen ook doormaken, zeker in de middeninkomensgroep ... Dat is de loonontwikkeling die zij ook doormaken. Als dat het nieuwe ankerpunt is voor de gemaximeerde huurprijsstijging, dan leidt dat toch tot in ieder geval het niet verslechteren van de huurquote. Ik denk dat dat een hele goede keuze is voor het tussenjaar 2023. In 2024 hoop ik de middenhuur daadwerkelijk gereguleerd te hebben.

Dan nog over die andere vraag. Ik denk dat we die discussie moeten hebben bij de wetsbehandeling voor de huurverlaging; dat is ook een vrij technisch debat. De Raad van State heeft er ook een aantal opmerkingen over gemaakt: waarom neem je de particuliere huur niet mee? Dat heeft er alles mee te maken dat de achtergrond van deze huurverlaging is gelegen in het feit dat wij hebben gekozen om in de prestatieafspraken met de woningcorporaties naar aanleiding van het afschaffen van de verhuurderheffing drie dingen terug te vragen: heel veel meer nieuwbouw, heel veel meer verduurzaming en betaalbaarheidsmaatregelen. Welke betaalbaarheidsmaatregelen waren het meest voor de hand liggend? Dat was niet de huurbevriezing zoals het coalitieakkoord zegt, maar de huurverlaging voor de laagste inkomens met de slechtste huurquoteontwikkeling. Dat kon ik met de corporaties afspreken omdat ik daar ook iets «terug kon vragen» voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Die hefboom heb ik met particuliere verhuurders niet. Ik heb technisch gezien ook geen mogelijkheid om particuliere verhuurders te compenseren voor een huurverlaging tot 120%. Dat kan gewoon niet. Dat is gewoon niet uitvoerbaar. Dat maakt dat ik inderdaad beperkt ben tot de corporatiesector. Het goede nieuws is weer dat die corporatiesector natuurlijk verreweg, verreweg de grootste sector is voor vrijwel alle mensen met laag inkomen, met – wat is het – 2,5 miljoen huurwoningen. Het gaat over een hele grote sector waarmee je gelukkig het gros van de hele doelgroep bedient.

De voorzitter:

Nou, de intro van die wetsbehandeling hebben we gehad. Die komt er nog wel een keer.

Minister De Jonge:

Ik denk het wel.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

Minister De Jonge:

De heer Kops vraagt: gaat u het redden voor 1 januari? Dat hangt van u af, zeg ik daarop terug. Ik ga het wel redden. Nee hoor, zonder gekheid. Het is wel nodig om echt even tempo te maken. Dat constateert u terecht. We kijken even of de stemming daarvoor noodzakelijkerwijs nog deze week zou moeten plaatsvinden. Dat stemmen we ook af met de Eerste Kamer. Ook de Eerste Kamer zou echt nog voor de kerst deze wet moeten willen behandelen, maar hoe zij die wet behandelen, is natuurlijk afhankelijk van de Eerste Kamer. Dat hebben we ook weer niet helemaal in eigen hand; ik niet, maar u ook niet. De collega's aan de overkant, in de Eerste Kamer, hebben daarin het laatste woord. Wij proberen dat af te stemmen. Als stemming deze week daarvoor noodzakelijk is, zal ik dat aangeven in uw richting. Laat ik ook meteen op voorhand zeggen: mocht de behandeling in de Eerste Kamer niet voor 1 januari kunnen plaatsvinden om welke reden dan ook – wat ik niet denk, maar stel – dan maak ik even snel een nota van wijziging om te zorgen dat de invoeringsdatum in ieder geval zo dicht mogelijk op de stemming in de Eerste Kamer zit. Anders leggen we een wet met een foutieve invoeringsdatum voor aan de Eerste Kamer. Dat helpt niet. Dan vergt het echt een nota van wijziging. Dat is allemaal «what if». Laten we ervan uitgaan dat het wel lukt voor 1 januari. Overigens, en dat is ook de vraag van de heer Geurts: weten die verhuurders dan waar ze aan toe zijn? Ze volgen ons goed, kan ik u zeggen. Ze volgen ons heel goed, dus ze weten heus wel dat wij per 1 januari deze wet op deze manier willen wijzigen.

De heer De Groot vraagt: hoe kijkt de Minister aan tegen de proportionaliteit van de maatregelen aan de verhuurderkant? Ik heb daar al een aantal dingen over gezegd. Ik vind het een terechte vraag. Die moet je je altijd willen blijven stellen. Dat heeft een juridische achtergrond. Je wilt namelijk niet dat de wetten die je hier maakt, straks onderuitgaan in Luxemburg. We hebben gewoon een EVRM. We hebben een Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Daarin is het eigendomsrecht vrij stevig verankerd. Als je wetten maakt die het eigendomsrecht al te zeer, ten onrechte of onvoldoende gemotiveerd ondermijnen, is er een kans dat zo'n wet uiteindelijk niet standhoudt voor de hoogste rechter. Dat moet je niet willen. Het is ook een van de redenen waarom ik de amendementen zojuist heb ontraden. Tegelijkertijd is er natuurlijk wel degelijk een grond om in te grijpen om het eigendomsrecht in zekere zin te beperken. Die grond is de schaarste. Dan heb je een conflict van plichten, dus je moet ook juridisch willen wegen in welke mate het kan, want in datzelfde EVRM en overigens ook in onze eigen wetten gaat het natuurlijk over de bescherming van huurders, en dat maakt dat je dat tegen elkaar zult moeten afwegen. Maar het is uiteindelijk juridisch gezien wel een weging die je maakt: in welke mate is het gerechtvaardigd om enigszins een inbreuk op het eigendomsrecht te motiveren? Schaarste is een belangrijke motivatie daarvoor, en die schaarste rechtvaardigt dus ook dat je die inbreuk pleegt.

Zo'n zelfde debat zul je straks hebben bij de regulering van de middenhuur. Daar zullen ook verhuurders op scherp staan, ook in juridische zin, om te kijken waar ze gaten kunnen schieten in dat wetsvoorstel. Ook daar hebben wij dus heel goed de weging te maken in welke mate dit een gerechtvaardigde inbreuk is op het eigendomsrecht. Ook daar is dé motivatie de schaarste. Als je naar de huidige situatie kijkt, zie je dat met name in het middenhuursegment de schaarste het recht van de sterkste doet gelden op de huurmarkt voor met name middeninkomens. Met name tot € 1.000 zie je echt veel excessen, althans bij woningen die eigenlijk tot € 1.000 zouden moeten kosten maar waarvoor inmiddels de hoofdprijs wordt gevraagd terwijl die woningen dat zeker niet waard zijn. Dat heb je te keren, dus daartegen heb je de huurder te beschermen, en dat rechtvaardigt vervolgens een inbreuk in het eigendomsrecht.

Misschien nog wel belangrijker voor die huurder is uiteindelijk de balans tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid. Want die huurder heeft uiteindelijk nog de allergrootste pech als er geen nieuwe woningen meer worden gebouwd en er dus geen doorstroming meer kan zijn, en als er geen verduurzaming meer plaatsvindt. Dan blijft namelijk zijn energierekening hoog. Kortom, je zult altijd ook om die reden, juist om de huurder echt te beschermen, ook naar de toekomst toe, en om ook de volgende huurder te beschermen, de balans tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid moeten vinden. Dat maakt dat ik zelf niet zo enthousiast ben over te makkelijke maatregelen als huurbepreuzing. Uiteindelijk helpen die misschien eventjes voor nu, maar op de langere termijn komen die juist de huurders niet ten goede.

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

Ik ben blij dat de Minister dit laatste punt maakt. Dat beeld deelt de VVD in ieder geval met de Minister. Maar mijn vraag gaat over het stukje daarvoor. De Minister verwees er al naar dat hij op het podium heeft gestaan op het congres van Vastgoed Belang. De heer Nijboer en ik waren daar inderdaad ook. Daartussenin zaten er een aantal verhuurders op het podium. Het gaat hier in de Kamer steeds over de excessen, en die ziet de VVD ook. We moeten wat doen voor die 140.000 middeninkomens. Maar we moeten ook wat blijven doen voor die mensen die daar op het podium zaten. Er zaten mensen op dat podium die bijvoorbeeld ook sociaal verhuren als particulier, of in het door de Minister zo genoemde middensegment, en die door zowel de regulering die eraan komt als door de belastingverhoging als door de huurcap zeiden: ik moet er nu al geld bij leggen en ik moet ook nog blijven verduurzamen; ik kom in de knel dus ik overweeg om te verkopen. Kijk, alles heeft twee kanten en mijn extra vraag aan de Minister is hoe hij dit gaat wegen. Hoe gaat hij dit beoordelen? En gaat hij dat ook monitoren? Anders zou ik daar misschien in tweede termijn een motie over kunnen indienen.

Minister **De Jonge**:

Het gevaar is een beetje dat we alvast een voorschotje nemen op de regulering van de middenhuur. Ik denk dat er veel valt af te dingen op de verhalen die ik daar in de zaal heb gehoord. Je merkt en voelt ook dat er bij een deel van zo'n zaal eigenlijk geen begrip meer is voor het feit dat een studiootje evident geen € 1.500 tot € 1.700 waard is, of dat nou in Amsterdam is of in Utrecht. In zo'n zaal merk je dan toch een beetje de reactie: tja, als dat de prijs is in de markt, waarom mag ik dat dan niet vragen? Dan denk ik: jongens, jongens, jongens, het is wel echt erg dat er zo veel wetgeving nodig is om de bescherming van huurders voor elkaar te krijgen. Je zou toch op iets meer maatschappelijke verantwoordelijkheid mogen rekenen bij verhuurders. Tegelijkertijd doen we het gewoon als het nodig is. Kennelijk is het nodig en de schaarste vraagt erom, dus we doen het. Ik ben het wél met u eens dat je ook moet proberen om te voorkomen dat wetgeving die bedoeld is om excessen te voorkomen, dusdanig ingrijpend is dat verhuurders eigenlijk gewoon geen goede verhuurder meer kunnen zijn. Dat is natuurlijk ook de reden dat we kiezen voor een verduurzaming van het puntenstelsel, dus hogere huren voor hogere labels, meer punten voor hogere labels, en een lagere huur voor slechtere labels, bijvoorbeeld. In antwoord op de motie van PvdA en GroenLinks heb ik eerder al gezegd dat dat eigenlijk het allerbeste pressiemiddel is om voor verduurzaming te kiezen. Je lost dan ook iets op van de split incentive die verhuurders heel sterk voelen, namelijk dat de lagere energierekening ten goede komt aan de huurder, maar dat zij de investering zelf moeten zien te doen. Met de fiscale kant ben ik het eens. Marnix van Rij en ik doen onderzoek naar de stapeling van de regulering die wij als kabinet voor ogen hebben en alle fiscale aanpassingen, box 3 onder andere, waarmee Marnix van Rij

bezig is. We zullen die stapeling goed in beeld moeten houden. We zullen het voor verhuurders mogelijk moeten maken om een goede verhuurder te zijn. Ik ben zeer voor dat evenwicht, maar dat evenwicht is nu echt zoek, ten nadele van de huurder. Dat evenwicht moet juist ten gunste van de huurder worden hersteld, op een manier die de investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren overeind houdt. Zo zie ik het.

De voorzitter:

Er is een vervolgvraag.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik kan een heel eind meegaan met het antwoord van de Minister, maar die huurregulering is er nog niet. Het duurt nog even voordat die er is. Ik zou toch graag zien dat de Minister goed in de gaten houdt of we hierdoor woningen gaan verliezen. Dat is één. Want natuurlijk, er zijn excessen en die moeten we aanpakken. Ik noemde dat zelf al, hè? U heeft dat zelf geschetst in het programma Betaalbaar wonen: 140.000 woningen. Maar we hebben meer dan 1 miljoen huurwoningen. We moeten dat dus doen – daar staat de VVD helemaal achter – maar we moeten niet het kind met het badwater weggooien. Als we elkaar daarin kunnen vinden, zou dat mooi zijn.

Minister De Jonge:

Daar ben ik het helemaal mee eens. U noemt het verkopen van huurwoningen «uitponden». Stel dat een vastgoedbelegger een serie aan panden heeft en zegt: met deze regulering, met deze fiscale maatregelen, krijg ik het gewoon niet meer voor mekaar, is het voor mij niet meer rendabel om nog verhuurder te zijn, dus ik ga verkopen. Als dat tot op zekere hoogte gebeurt, met pak 'm beet enkele tienduizenden woningen, dan vind ik dat eigenlijk niet zo'n groot probleem, want door al te grote fiscale stimuleringen in de afgelopen jaren hebben we het voor mensen die een tweede, derde, vierde, vijfde huurwoning erbij namen, gewoon voor de heb en gewoon voor de verhuur ... Die hebben ze dus onttrokken aan de betaalbare koopmarkt. Mensen die waren aangewezen op betaalbare koop, konden daardoor ten onrechte zelf geen huis kopen en moesten dus te duur gaan huren. Ik vind het eigenlijk wel prima als dat een beetje wordt hersteld en een beetje wordt gecorrigeerd.

Als het in hele groten getale gebeurt – dat zegt u natuurlijk weer terecht – dan doen we kennelijk toch iets niet goed, want dan is het voor te veel verhuurders kennelijk niet meer mogelijk om een goede verhuurder te zijn. Als dat bijvoorbeeld heel veel woningen zijn met slechte labels, dan komt dat de verduurzaming niet per se ten goede. Ook daarvoor geldt dus weer de balans. Als het in enige mate gebeurt, zou dat eigenlijk wel een prima correctie zijn op al die betaalbare koopwoningen die de afgelopen jaren via buy-to-let van de markt af getrokken zijn. Als het in te grote mate gebeurt, dan zijn we de middenhuursector te klein aan het maken ten opzichte van de doelgroep die is aangewezen op een middenhuurwoning. Nogmaals, we komen hier de komende periode waarschijnlijk levendig over te debatteren, maar ik ben het met u eens dat je die twee kanten altijd in de gaten zult moeten houden.

De voorzitter:

De Minister gaat verder met het blokje varia.

Minister De Jonge:

Het blokje varia. Is er een noodvoorziening, vraagt mevrouw Beckerman. Dat ziet natuurlijk met name op het voorkomen van huisuitzettingen. Ik denk dat er in de coronacrisis hele goede afspraken zijn gemaakt met alle woonpartijen. Toen is het echt gelukt om te voorkomen dat mensen hun huis uitgezet werden. Ik wil voor de komende periode eigenlijk weer

vergelijkbare afspraken maken. Dat zal echt nodig zijn, want de energierekening blijft een deel van de mensen gewoon heel erg dwarszitten, hoezeer we ook compenseren. We moeten die noodvoorziening, die afspraken, dus willen verlengen. Ik kom er in de richting van de Kamer op terug welke afspraken er gemaakt kunnen worden.

Ik heb eigenlijk al iets gezegd over de motie van Kuiken, Klaver en Ouwehand over lagere huur bij slechte energielabels. Ik kies daarbij echt voor het instrument van het woningwaarderingssysteem. Het moderniseren en het vergroenen van het woningwaarderingssysteem is de snelste weg naar verduurzaming, omdat dit helpt de split incentive voor de verhuurder op te lossen – daardoor zal die ook veel gemotiveerder zijn – en omdat dit mensen het snelst afhelpt van de energielabels E, F en G. We hebben natuurlijk sowieso met de woningcorporaties de prestatieafspraken gemaakt. Het afschaffen van de verhuurderheffing, de 1,7 miljard, leidt niet alleen tot een enorm investeringsvolume in nieuwbouw, maar zeker ook in verduurzaming. Het equivalent in investeringsvolume in verduurzaming is zo'n 40 miljard. Dat is dus echt een enorme bijdrage aan de verduurzaming. Daarnaast is er natuurlijk gewoon de afspraak dat er in 2028 sowieso geen energielabels E, F en G meer zijn in de sociale huur. Als je dat wilt, moet je echt morgen beginnen. De combinatie van prestatieafspraken en de vergroening van het woningwaarderingssysteem is echt de snelste weg naar verduurzaming. Ik hoor de bel en die is echt goed getimed, jongens.

De voorzitter:

De Minister heeft zelfs invloed op onze bel.

Minister De Jonge:

Ik reguleer hier alles!

De voorzitter:

Misschien gaat hij die ook nivelleren. Dan bedoel ik het geluid van die bel, zeg ik, voordat we weer gekke dingen krijgen.

Minister De Jonge:

Ik ben de vraag over de monitoring vergeten, realiseer ik mij nu.

De voorzitter:

Precies. Ik geef dus het woord aan de Minister.

Minister De Jonge:

Ik denk dat we die monitoring moeten gaan doen. Dat kan misschien ook een deel van zorgen van mevrouw Beckerman wegnemen. Ik denk dat we dat moeten doen. Ik zeg even richting meneer Peter de Groot dat ik het ook van harte eens ben met het idee dat we het effect van de regulering van de middenhuur en van het dwingend maken van het WWS op het gedrag van verhuurders goed moeten monitoren. Maar dat is weer een ander chapter. Ik ben er voor om te monitoren wat zich daadwerkelijk aan huurverhogingen in de vrije sector zal voltrekken en in welke mate dat mensen wel of niet in de knel brengt. Laten we dus die monitoring aanvangen.

De voorzitter:

Dank. We gaan over naar de tweede termijn aan de zijde van de Kamer. Ik geef als eerste het woord aan de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Deze wet moet wel op 1 januari ingaan, want anders kunnen vastgoedbazen in één keer hun kans grijpen en dan hun huurders een huurverhoging van 11% in de maag splitsen.

Voorzitter. Ik heb dat amendement niet voor niets ingediend. Kijk, het blijft tot op zekere hoogte arbitrair welk percentage, plus of min, je bovenop zo'n anker doet. Het kan gaan om plus 1%, plus 1,5%, plus 0,5% of min 0,5%, zoals in de sociale huur. Als het de Minister nog zou helpen om in de vrije sector te doen wat in de sociale huur is afgesproken, ben ik ook wel bereid om mijn amendement te wijzigen naar min 0,5%. Het voor iedereen in gelijke mate doen, is ook nog een redenering. Juist omdat in de vrije sector de woonquote gemiddeld genomen hoger is dan in de sociale sector, ben ik daartoe ook wel bereid, want het blijft natuurlijk een arbitraire keuze. Op den duur is de vraag dan wat redelijk is en waar we ons op richten. Maar eigenlijk vind ik 4% huurverhoging volgend jaar niet te verkroppen. Ik zou dat graag lager zien.

Voorzitter. Tot slot maak ik me wel zorgen over 2024. Ik heb al in verschillende debatten gezegd dat er dan een koopkrachtravijn dreigt. Dat komt niet per se door de huren, maar wel doordat er heel veel koopkrachtmaatregelen zijn genomen die maar één jaar gelden. Daarna moet je maar zien waar het van komt. Daar komt mogelijk ook nog een huurverhoging bovenop. Daarom dien ik ook een motie in waarmee ik probeer dat te voorkomen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de cao-lonen en inflatie over 2023 onzeker zijn;

overwegende dat de huurstijgingen in de vrije sector daarvan afhankelijk zijn;

verzoekt het kabinet na de raming van de cijfers door het CPB de Kamer in september te informeren over de verwachte toegestane huurverhogingen in 2024 en zo nodig voorstellen te doen om de wet aan te passen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 9 (36 218).

Dank, zeg ik tegen de heer Nijboer. Het is een mooie handgeschreven motie. Mevrouw Beckerman, aan u het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik heb mijn motie helaas niet zo mooi uitgeschreven, maar wel getypt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aantal huurders met een hoge huurquote van meer dan 40% tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen is;

constaterende dat de wachtlijsten voor een betaalbare woning enorm lang zijn;

overwegende dat veel mensen na een inkomensterugval als gevolg van bijvoorbeeld een echtscheiding, ontslag, faillissement of pensionering de huur niet kunnen betalen, met grote persoonlijke en maatschappelijke gevolgen van dien;

verzoekt de regering om bij een inkomensterugval een tijdelijke huurkorting van maximaal drie jaar mogelijk te maken voor huurders met een middeninkomen in de geliberaliseerde sector, en de Kamer zo spoedig mogelijk te rapporteren over hoe deze regeling eruit komt te zien,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Nijboer. Zij krijgt nr. 10 (36 218).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, als het mag, heb ik nog een laatste vraag.

De voorzitter:

Zeker.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De Minister zegt de hele tijd allemaal hele mooie dingen over regulering. Dat is heel goed, maar mijn vraag is: gaat dit nou voor iedereen gelden of alleen voor nieuwe huurcontracten? Want dan zal je toch echt iets moeten doen voor huurders die nu al in de knel zitten, tenzij de Minister denkt: er moet maar een enorme volksverhuizing op gang komen. Dus ik vind het hele mooie woorden. Maar het geldt toch alleen maar voor nieuwe contracten? Dat is mijn vraag.

De voorzitter:

Dat was het, mevrouw Beckerman? Ja, dat is het geval. Dan ga ik over naar de heer De Groot voor zijn termijn.

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

Dank, voorzitter. Ik heb in het debat mijn dilemma geschetst tussen het maximeren van de huurprijsstijging en het feit dat verhuurders geconfronteerd worden met inflatie, dat zij onderhoud moeten plegen en dat we ook graag willen dat ze blijven verduurzamen. Ik vind de reactie van de Minister afgewogen. Daar zit dat eigenlijk ook in. Dat hoor ik eigenlijk ook wel terug in de beantwoording van de Minister. De VVD vindt namelijk ook dat we die excessen moeten aanpakken. We moeten echt wat doen voor de groep middeninkomens, die eigenlijk net te veel betaalt. Maar ik denk dat we hier ook moeten zeggen dat er ook een hele grote groep verhuurders is, met honderdduizenden huurders, die het netjes doet. Want als je alleen al in het particuliere segment kijkt, zijn er toch 500.000 huurwoningen die sociaal verhuurd worden. Dat doe je als verhuurder ook niet zomaar. Dus die balans, waar de VVD naar op zoek is, zien we steeds meer terug.

Ik heb ook het antwoord gehoord op mijn vraag over die monitoring voor het uitponden, het verkopen van huurwoningen. Als aanmoediging om daar goed naar te blijven kijken, heb ik een motie meegenomen voor de Minister. Dat is de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verhuurders in de vrijhuursector geconfronteerd kunnen worden met een hogere inflatie dan dat zij de huur kunnen verhogen;

overwegende dat investeringen in huurwoningen voor onderhoud en verduurzamen door moeten gaan;

overwegende dat het maximeren van de huurprijzen niet tot gevolg moet hebben dat huurwoningen verkocht worden;

verzoekt de regering een monitoringssystematiek uit te werken die in beeld brengt of het aantrekkelijk blijft voor verhuurders om te investeren in noodzakelijk onderhoud en verduurzaming van huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.
Zij krijgt nr. 11 (36 218).

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

Ik wil daarbij zeggen dat deze motie natuurlijk geïnspireerd is door de heer Geurts, en op de beantwoording van de Minister. Ook als het om enkele woningen gaat – laten we het getal even daarlaten – is er effect, maar dit gaat er echt over dat we zorgen dat de voorraad ook beschikbaar blijft voor huurwoningen en dat die niet uitgekocht wordt.
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank, zeg ik tegen de heer De Groot. Dan de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb noch een handgeschreven noch een ingetypte motie. Misschien ga ik er nog een mee indienen. Het is wel belangrijk dat deze wet op 1 januari ingaat. Wat mij betreft stemmen we hier dus zo snel mogelijk over, als het kan morgen. Want we moeten mensen natuurlijk wel helpen. Daarom hebben we dit extra WGO ingepland, waarvoor dank. Dus wat mij betreft gaan we hier zo snel mogelijk mee aan de slag.

De Minister heeft niet gereageerd op het Zwitserse model. Dat zou hij nog doen, maar dat heeft hij niet gedaan. Die vraag blijft dus nog staan.
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank. Ik vraag de heer Nijboer even het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Nijboer

De **voorzitter**:

Het woord is aan de heer Geurts, van het CDA, voor zijn tweede termijn.

De heer **Geurts** (CDA):
Dank u, voorzitter. Ik heb één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders in de vrije huursector door de jaren heen een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur;

van mening dat het van groot belang is dat huurders in de vrije huursector niet in de financiële problemen komen door de jaarlijkse huurverhogingen;

overwegende dat, ondanks de nieuwe systematiek van loonontwikkeling +1 procentpunt, de huurders in de vrije sector wiens inkomensontwikkeling lager is dan de gemiddelde loonstijging, zoals veel gepensioneerden, nog steeds financieel in de knel kunnen komen;

verzoekt de regering een monitoringssystematiek uit te werken die in beeld brengt of en welke inkomensgroepen binnen de vrije huursector in de problemen komen door de jaarlijkse huurverhogingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.
Zij krijgt nr. 12 (36 218).

Dank. Dan geef ik het voorzitterschap weer aan u, meneer Geurts.

Voorzitter: Geurts

De voorzitter:

Dank. Ik vraag even aan de Minister of we tien minuten kunnen schorsen.

Minister De Jonge:

Ja, zeven kan ook.

De voorzitter:

Dan gaan we om 12.00 uur verder.

De vergadering wordt van 11.53 uur tot 11.59 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de Minister voor zijn tweede termijn.

Minister De Jonge:

Voorzitter. Volgens mij kan ik me concentreren op de moties en uiteraard op een duiding van de opstelling van Zwitserland. Dat laatste is wel nodig, denk ik. Daar sluiten we dan straks mee af.

Allereerst de motie op stuk nr. 9 van het lid Nijboer. Ik ga de motie zelf echt ontraden, omdat er in het dictum meteen alvast een voorschot wordt genomen op het doen van voorstellen om dit, wat we nu bespreken, dan weer aan te gaan passen. Dat zou ik niet willen doen. Je moet ook een beetje voorspelbaar willen zijn, al is het natuurlijk een tijdelijke wet, die geldt tot 2024, tot en met een deel van 2024. Deze motie ga ik ontraden. Ik

wil wel toezeggen dat ik het eerste dictum uitvoer, in die zin dat ik de verwachtingen van het CPB, de verwachte huurprijsverhoging, met u deel. Wel moet daar dan de nuancering bij dat de berekeningsgrondslag van de huurprijsverhoging loopt van 1 december tot eind november. Dus in september kan daar hooguit een best guess van worden gegeven, maar dat is dan nog niet de definitieve huurprijsverhoging. De motie ontraad ik dus, maar het eerste dictum kan als toezegging genoteerd worden. De motie op stuk nr. 10 verzoekt de regering om bij een inkomensterugval een tijdelijke huurkorting van maximaal drie jaar mogelijk te maken. Dat is supersympathiek, maar totaal onuitvoerbaar. Die motie ga ik dus echt ontraden. Ik heb ook heel vaak, eigenlijk iedere dag, wel een paar supersympathieke ideeën die totaal onuitvoerbaar zijn. Het is dus verder geen verwijt; het is alleen een constatering. Vandaar dat ik de motie ontraad.

Dan de motie op stuk nr. 11. Daarover wil ik het oordeel aan de Kamer laten, maar ik ga de laatste overweging wel nuanceren. Daar staat namelijk: «overwegende dat het maximeren van huurprijzen niet tot gevolg moet hebben dat huurwoningen verkocht worden». Ik zei al dat ik het niet erg zou vinden als enkele tienduizenden woningen verkocht zouden worden. Dan bedoel ik die woningen die naar mijn smaak echt ten onrechte via buy-to-let uit de markt van de betaalbare koopwoningen zijn getrokken. Ik denk echt dat er een serieus aantal huurders is in de middenhuursector die eigenlijk het liefst hadden willen kopen maar voor wie er gewoon geen betaalbare koopwoning meer beschikbaar was omdat iemand anders met een net iets grotere zak geld ze al voor was. Die zitten vervolgens tegen die hoge huurprijzen aan te hikken, terwijl ze per maand veel minder kwijt waren geweest als het gewoon rente en afschrijving voor een hypotheek was geweest. Ik zou het eigenlijk wel prima vinden als dat een beetje wordt gecorrigeerd. Als het echt om grote getallen gaat, in de orde van grootte van 100.000 of zo, dan hebben we wel een serieus probleem, want dan wordt de middenhuursector veel kleiner dan het aantal mensen dat aangewezen is op een middenhuurwoning. Ik wil het dus graag monitoren, want ik wil het eigenlijk net zo graag weten als u, met hooguit een iets andere nuancering ten aanzien van de verkoop van enkele woningen.

Dan de motie op stuk nr. 12. Daarover ga ik het oordeel aan de Kamer laten, omdat we inderdaad goed moeten willen weten hoe het ook die inkomensgroepen in de vrije sector vergaat en wat deze jaarlijkse huurprijsverhoging met dit nieuwe anker doet met hun huurquoteontwikkeling. Ik wil hier dus het oordeel aan de Kamer laten.

Dat brengt mij bij de vraag over Zwitserland. Allereerst: de opstelling gisteravond was natuurlijk om te huilen; laten we eerlijk zijn. Als je tegen een toch enigszins bejaard Portugal met 6-1 onderuitgaat, dan is het wel duidelijk dat je er gewoon niet toe doet. Daar moeten we hard en eerlijk over zijn, denk ik. Dan over het Zwitserse systeem en over hoe Zwitsersers omgaan met prijzen. Laat ik zeggen wat mijn ervaring is. Als je op vakantie gaat naar Italië en je valt voor de verleiding van die grote gele M – de kinderen op de achterbank zitten te zeuren: mogen we alsjeblieft naar de McDonald's, want we hebben al zo lang ... et cetera – reken je zo'n absurd veel hoger bedrag af dan bij een Nederlandse «M», dat ik niet perse weet of de Zwitsersers ons gaan helpen. Overigens kun je die systemen nooit helemaal met elkaar vergelijken. Ik heb begrepen dat de Zwitsersers kiezen voor een hypotheekrenteanker. Dat kan; dat is niet onmogelijk. Dat is ook niet gek of zo. Ik vind dat ook wel een reëel anker. Ik heb alleen heel bewust dicht in de buurt willen blijven bij wat mensen daadwerkelijk kunnen betalen en daarom de loonontwikkeling als anker willen kiezen.

De voorzitter:

Dank. Is er nog een nabrander, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, geen nabrander. Er is nog een onbeantwoorde vraag, over de zittende huurders en de regulering.

Minister **De Jonge**:

Ja, ik zou daar dolgraag een heel uitvoerig antwoord op geven, maar dan ben ik alvast aan het preluderen op datgene wat ik vrijdag voorleg in de ministerraad. Het is namelijk de vraag welk deel van de wet al meteen ingaat en welk deel van de wet ingaat bij mutatie. Daarop is een antwoord mogelijk op het moment dat we daarover als kabinet een besluit hebben genomen.

De **voorzitter**:

Dank, zeg ik tegen de Minister. Er is door de Minister net één toezegging gedaan aan de heer Nijboer over de verwachte toegestane huurverhoging in 2024. De beide amendementen zijn ontraden; dat had ik moeten herhalen. Bij dezen. De stemmingen zijn dinsdag, maar als de commissie mij toestemming verleent, ga ik als uw voorzitter een poging wagen om de stemming naar morgen te krijgen. Ik heb dan een meerderheid nodig om een regeling van werkzaamheden te organiseren, denk ik. Ik zie instemmend geknik. Die meerderheid heb ik dus. Ik ga ervan uit dat de heer Nijboer ook spreekt namens de GroenLinksfractie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zeker.

De **voorzitter**:

Precies. Dat allemaal gezegd hebbende en met dankzegging aan iedereen die eraan meegewerkt heeft, sluit ik dit wetgevingsoverleg.

Sluiting 12.05 uur.