

## 9

### Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Aan de orde is de behandeling van:

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

#### De voorzitter:

Aan de orde is het Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, Kamerstuk 35488. Ik heet de initiatiefnemer, de heer Nijboer, van harte welkom. We hebben volgens mij tot drie keer toe dit initiatiefwetsvoorstel moeten uitstellen, omdat andere debatten voorrang hadden. U zit er toch! Heel veel dank daarvoor. U zit inderdaad in vak-K, ondersteund door twee medewerkers van de fractie van de PvdA. Dat zijn de heer Ravensbergen en de heer Gouvernante. Ook welkom! Tevens heet ik van harte welkom de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Zij zal bij de behandeling van dit wetsvoorstel optreden als adviseur van de Kamer.

Vandaag is aan de orde de eerste termijn van de zijde van de Kamer. De beantwoording zal op een later tijdstip worden gepland, uiteraard in goed overleg met de initiatiefnemer.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

#### De voorzitter:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Smeulders als eerste spreker, namens de fractie van GroenLinks.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst grote complimenten aan de initiatiefnemer. Een mooi initiatiefwetsvoorstel dat, wie weet, aangenomen gaat worden. Dat zou zomaar eens kunnen. Dan zou het helemaal knap zijn.

Wij denken dat het ontzettend belangrijk is dat dit initiatiefwetsvoorstel is ingediend, want we zitten in een wooncrisis. Er zijn heel veel mensen die het niet lukt om een betaalbare woning te vinden. Vooral mensen met middeninkomens zijn de dupe. Die zijn de klos. Als je het geluk hebt om een sociale huurwoning te hebben, dan heb je in ieder geval, vaak, een redelijk betaalbare huur, zeker met huurtoeslag erbij. Als je het geluk hebt om voldoende te verdienen om een woning te kopen of in het verleden een woning gekocht te hebben, dan profiteer je van relatief lage lasten in vergelijking met huurders, en vooral ook van stijgende huizenprijzen, in ieder geval de afgelopen decennia. Juist de mensen die daartussenin vallen, zijn in het huidige systeem vaak echt de klos. Ook omdat ze vaak zijn overgeleverd aan huisjesmelkers, die jaarlijks de huren met enorme bedragen kunnen verhogen. Dan heb je dus en al een hoge aanvangshuur en krijg je ook nog 3, 4, 5% bovenop de inflatie ieder jaar. Dat is op termijn totaal onhoudbaar. Daarom is het

heel erg goed dat er nu een wetsvoorstel ligt om daar iets aan te doen.

Het spreekt voor zich dat wij als GroenLinks dit wetsvoorstel zullen ondersteunen. We hebben het ook samen uitonderhandeld tijdens de onderhandelingen over het woonakkoord met het kabinet. Daar zijn ook een paar andere punten op tafel geweest. Daar zou ik eerst het kabinet een paar vragen over willen stellen.

Het eerste punt is het Volkshuisvestingsfonds: 450 miljoen voor kwetsbare wijken. We hebben ongetwijfeld gisteren allemaal het Algemeen Dagblad gelezen met een verhaal over een wijk hier in Den Haag met mensen die in echt superslecht geïsoleerde woningen zitten. Die hebben echt het gevoel van: dit kan gewoon niet meer; alsjeblieft, investeer in deze wijk, niet alleen in de corporatiewoningen, maar ook de woningen in de particuliere sector. Kan de minister een update geven over het Volkshuisvestingsfonds en met name wanneer die opengesteld wordt? Want als het goed is, gaat dat snel gebeuren.

Daarnaast hebben wij in het woonakkoord afgesproken dat de singlestraf van tafel gaat, dus dat niet minder singles toegang krijgen tot een sociale huurwoning. Dat is ook uitgevoerd. Dat is hartstikke positief.

Het laatste punt is dus dit wetsvoorstel. Ik heb er een paar dingen over gezegd. Ik heb ook nog een vraag aan de initiatiefnemer. Het is ontzettend goed en belangrijk dat we nu zeggen: maximaal inflatie plus 1%. Liefst helemaal geen stijging, maar goed, dit is een heel goede eerste stap, met name omdat nu ook in de vrije sector dus de huren echt aan banden worden gelegd. Echt een enorme trendbreuk met het verleden. Dus een groot compliment daarvoor. Maar is de indiener het met GroenLinks eens dat het ook goed zou zijn om de aanvangshuren te gaan reguleren? Want dit helpt heel erg om te zorgen dat de woning van mensen niet veel duurder wordt.

Een ander groot probleem is natuurlijk dat we zien dat de huren met honderden euro's worden verhoogd als iemand verhuist. Is de initiatiefnemer het met GroenLinks eens dat we daar eigenlijk ook een wet voor moeten maken? Als GroenLinks hebben we daar allerlei ideeën over. Ik ben benieuwd hoe de PvdA daarin staat.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Als je de aanvangshuur gaat reguleren, dan heb je bij mutatie opnieuw de aanvangshuur. Je hoeft dat dan toch niet dubbelop te doen? Als je de aanvangshuur zou reguleren, dan is er bij verhuizing al een maximering van de huur die gevraagd kan worden, toch?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

GroenLinks wil heel graag het woningwaarderingstelsel, dat nu tot €750 geldt, doortrekken en het volledige aantal punten dat daarin is opgenomen gebruiken, dus tot €1.350. Dat betekent dat de huur van woningen die nu voor €1.700, €1.800 worden verhuurd, dadelijk waarschijnlijk nog maar €1.200 is. Dat gaat alleen gelden voor nieuwe huurcontracten, omdat we vanwege het internationaal recht bestaande huurcontracten niet kunnen openbreken. Maar dat zou inderdaad betekenen dat, als iemand verhuist, een huisbaas niet meer €1.700 mag vragen maar €1.200. Dat gecombi-

neerd met het wetsvoorstel waar we vandaag over spreken, dat ervoor zorgt dat de huren niet meer enorm kunnen stijgen terwijl iemand ergens woont, is volgens mij de gouden combinatie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Heb ik het dan goed begrepen dat je daarmee dan ook de mutatiesprongen dekt?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Zeker. Absoluut. Dat is het grote voordeel van dit wetsvoorstel, waarvan ik hoop dat D66 het na de verkiezingen gaat steunen. Ik zie dat D66 de afgelopen weken weer alles steunt waar ze eigenlijk altijd voor was, dus ik hoop dat dat lukt.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. De volgende spreker van de zijde van de Kamer zal zo dadelijk de heer Terpstra zijn. Hij gaat spreken namens het Christen Democratisch Appèl, nadat de microfoon is schoongemaakt. Dat is inmiddels gebeurd. Gaat uw gang.

□

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank u, voorzitter. Wat zegt u dat mooi! Wat kondigt u dat mooi aan.

**De voorzitter:**

Daar heb ik voor doorgeleerd.

**De heer Terpstra (CDA):**

Zo kennen we u weer.

Voorzitter. Naast de crisis in de koopsector is de wooncrisis in de huursector ook enorm. Betaalbaar huren is er met name in de steden vaak niet meer bij. Een doodnormale particuliere huurwoning, zo heb ik recent bij mij in de straat ook weer mee mogen maken, kost zomaar €1.400 per maand. Bizarre huurstijgingen komen steeds vaker voor. Starters en middeninkomens kunnen maar zeer moeilijk een betaalbare woning kopen of huren. Het CDA waardeert dan ook de inspanningen van collega Nijboer om middels deze initiatiefwet met een oplossing te komen voor het probleem van de huurstijgingen. De CDA-fractie complimenteert de indiener met zijn inzet. We herkennen het beschreven probleem maar hebben nog wel wat vragen over de voorgestelde maatregelen.

De vrijhuursector is geen normale markt. Het aanbod past zich maar langzaam aan aan de vraag. Het gevolg laat zich raden: weinig aanbod, want het duurt nou eenmaal wat langer voordat er woningen staan. En weinig aanbod betekent hoge huurprijzen. We kennen allemaal de voorbeelden. Deze schaarste wordt nu volledig aan één kant betaald door de huurder. De huurbescherming in de geliberaliseerde markt is nihil of weinig te noemen. Het reguleren en dus beperken van de huurstijging is dan ook een logische reflex. Maar is het middel niet erger dan de kwaal?

Voorzitter. De Raad van State is kritisch over het initiatiefvoorstel omdat het zich richt op één afzonderlijk effect, de huurverhoging, zonder dat het onderliggende probleem van het grote tekort aan woningen wordt aangepakt. Het CDA wil de komende tien jaar 1 miljoen betaalbare koop- en huurwoningen bouwen om de woningnood op te lossen. Ook investeerders, particuliere en institutionele beleggers moeten bijdragen aan deze nieuwbouw. Is de initiatiefnemer niet bang dat investeerders vertrekken doordat de huurprijs wordt gemaximeerd, waardoor de nieuwbouwproductie terugvalt?

Voorzitter. Naast een terugval van de bouwproductie kan de huurprijsregulering ook leiden tot achterstallig onderhoud, het verder verhogen van de aanvangshuren, de verkoop van woningen en illegale onderhuur. Het gevolg daarvan is dat de vrije sector nog verder krimpt en het met nog hogere huren krijgt te stellen. Dat is toch een schrikbeeld? Hoe denkt de initiatiefnemer dit te voorkomen? Bij investeringen in of aan een woning voor bijvoorbeeld verduurzaming of verbetering van het woongenot moet wat het CDA betreft een huurprijsstijging van meer dan inflatie plus 1% mogelijk blijven. De initiatiefnemer stelt voor dat de minister deze uitzondering voor de huurstijging regelt middels een AMvB. Nu worden investeringen in een huis eerst door de verhuurder voorgesteld aan de huurder, waarna met wederzijdse instemming de investering met een veranderende huurprijs plaatsvindt. Deze werkwijze komt met dit voorstel te vervallen. Dat is onwenselijk wat het CDA betreft. Wat vindt de initiatiefnemer van het in stand houden van de huidige methode, die in de praktijk goed blijkt te werken? Waarom kiest de initiatiefnemer voor een uitzondering via een algemene maatregel van bestuur?

Voorzitter. Het zal de linkse partijen wellicht wat verbazen, maar er is meer in Nederland dan alleen Amsterdam en Utrecht. Niet overal in Nederland stijgen de huren excessief. Met deze maatregel worden ook de verhuurders getroffen in delen van het land waar de huurprijzen gemiddeld niet excessief zijn gestegen. Hoe neemt de initiatiefnemer deze zorgen weg? Waarom is de initiatiefnemer niet bereid tot enige flexibiliteit, door de inflatie plus maximaal 7,5% in vijf jaar toe te passen? De praktijk wijst uit dat beleggers de huurprijs niet na één jaar met 7,5% laten stijgen, maar bijvoorbeeld met net iets meer dan 1% in opeenvolgende jaren door meerjarige investeringen. Hoe kijkt de initiatiefnemer daartegen aan?

Voorzitter. Voor bepaalde huren hebben we zowel de investeerders, de vrije sector als de woningcorporaties hard nodig. Het CDA is er een groot voorstander van om corporaties meer ruimte te geven en om aan hen de investeringskracht die ze vroeger hadden, terug te geven. Zo willen wij af van de verhuurderheffing, waardoor corporaties meer kunnen gaan bouwen en verhuren in het middensegment. Corporatiewoningen — u weet dat allemaal — vallen onder een uitgebreid WWS-stelsel, het zogenaamde puntenstelsel. De WOZ-waarde, de staat van de woning en de energiezuinigheid bepalen bijvoorbeeld de huurprijs. Zou de invoering van een puntensysteem voor de vrije huursector dit initiatiefvoorstel niet overbodig maken, zo vraag ik de initiatiefnemer.

Voorzitter, tot slot. Het is goed dat de excessieve huurstijgingen aan banden worden gelegd. Daarom staan wij als fractie positief tegenover dit voorstel. Maar met het maxi-

meren van de huurstijgingen alleen, zijn we er nog niet. Er liggen in de aankomende jaren grote uitdagingen om de woningnood op te lossen. Echte oplossingen om de hoge huren tegen te gaan zijn simpel. We moeten veel meer bouwen, met meer rijksregie, locaties aanwijzen en minder onnodige regels hebben. In de vrije sector moeten foute huisjesmelkers worden aangepakt. Wat betreft het CDA komt er een zelfbewoningsplicht om dure verhuur te voorkomen, maar ook een eerlijk rendement voor investeerders, juist om de bouw te stimuleren. Wat betreft het CDA zijn dat de echte oplossingen voor de volkshuisvesting.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Zo, dat was een mooi slot! Dat zijn maatregelen die ons als muziek in de oren klinken. Ik wil de spreker van het CDA complimenteren, omdat hij ervoor pleit om het puntenstelsel door te trekken naar de vrije sector. Dat is iets wat mijn partij vaak heeft voorgesteld, omdat dat ervoor zorgt dat heel veel huren in de vrije sector zullen dalen. Het staat ook in uw verkiezingsprogramma. Mijn vraag aan het CDA is: hoe zou het CDA dat willen regelen?

**De heer Terpstra (CDA):**

Het klopt dat wij in ons verkiezingsprogramma hebben staan dat wij excessieve huurstijgingen in de vrije sector willen beperken. Het is goed dat een huurprijs op basis van objectieve criteria tot stand komt en dat de huurder weet waar hij aan toe is. Ik vind het belangrijk dat de huurder weet waar hij aan toe is en dat de huren fatsoenlijk zijn, maar ik vind het ook belangrijk dat er ruimte is voor rendement bij de investeerder, want de investeerder draagt in onze optiek ook bij aan de nieuwbouw. En dé oplossing voor lagere huren op de langere termijn is om vooral veel meer woningen te bouwen. Dat zal mevrouw Beckerman toch met mij eens zijn?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Met die uitspraak is er volgens mij een meerderheid in de Tweede Kamer om het puntenstelsel door te trekken naar de commerciële sector, de vrije sector. Dat is heel erg goed nieuws. De vraag is: bent u bereid om dat ook nu al mee te geven aan het kabinet? Wij hebben daar een voorstel voor in dit debat. Bent u bereid om dat nu te doen of moet dat pas na de verkiezingen?

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik vind het goed om dat een onderdeel te laten zijn van het verkiezingsdebat in de aankomende weken. Ik vind het goed om daarnaar te kijken. Ik wacht met interesse de voorstellen van mevrouw Beckerman af. Na de verkiezingen kunnen we met mevrouw Beckerman praten om te zien of ze haar verantwoordelijkheid kan nemen en of we tot iets moois kunnen komen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dit is interessant, want wij hebben een initiatiefwet daarover. Die gaat tot €1.300. Dat vindt u misschien iets te ruig, maar we kunnen vast een goed compromis sluiten over een lager bedrag. Daar zijn heel veel middeninkomens mee geholpen.

Mijn vraag gaat over een ander punt. De heer Terpstra zei net dat dit voorstel voor heel Nederland te heftig is, omdat niet alles Amsterdam en Utrecht is en dat we het de verhuurders niet mogen aandoen. Maar wat wordt verhuurders nou precies met dit wetsvoorstel aangedaan? Dit wetsvoorstel regelt toch alleen dat ze inflatie plus maximaal 1% mogen vragen? Dat is toch niet vreselijk voor de verhuurders?

**De heer Terpstra (CDA):**

Nee. Als meneer Smeulders goed geluisterd had, dan heeft hij mij horen zeggen dat we positief tegenover dit voorstel staan. Ik zeg alleen dat het tamelijk rigide is als je zegt: puur alleen inflatie plus 1%. Ik kan mij voorstellen dat het door bepaalde investeringen die verhuurders doen, kan voorkomen dat het ene jaar net even wat meer in die huurverhoging nodig is dan het jaar erop. Dan kunnen we dat uitmiddelen. Die flexibiliteit ontbreekt. Daar vraag ik ook naar en dat is wat ik hier naar voren breng.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is fijn dat de heer Terpstra toch nog een keer bevestigt dat hij op zich positief tegenover het voorstel staat. Ik begon namelijk al te denken dat het CDA anders dacht dan in 2018, toen ze samen met mij een motie hebben ingediend om de noodknop in te stellen, en dit voorstel is een van de uitwerkingen van de noodknop. Maar mijn vraag gaat ergens anders over. U begon uw betoog met het feit dat het niet alleen crisis is in de koopsector, maar ook in de huursector. Dat is het ook. Vandaag hebben we het dan over de huursector. Ik zie dat u in de procedurevergadering bijvoorbeeld de WOZ-cap controversieel heeft willen verklaren. Dat is ook een van de maatregelen om in de huursector de crisis die bestaat aan te pakken. Waarom wil het CDA dat toch bewaren voor na de verkiezingen en willen ze niet nu al actie ondernemen om die mensen daar te helpen?

**De heer Terpstra (CDA):**

Nou, ik vind dat we tot betaalbare huren moeten komen. Ik vind ook dat er verschillende manieren zijn om daartoe te komen. Een daarvan is om vooral meer woningen te bouwen. Ik heb ook in mijn inbreng gezegd dat een gezond rendement voor investeerders daaraan bijdraagt. Dat kun je op verschillende manieren vormgeven, ook door een cap op de WOZ te zetten voor betaalbare huren. We hebben verkiezingen en daarna gaan we weer verder. Tot die afweging zijn we gekomen.

**De voorzitter:**

Dat was het? Ja. Dan dank ik u voor uw inbreng. Dan ga ik heel langzaam de volgende spreker aankondigen. Dat zal mevrouw Kuiken zijn. Zij zal spreken namens de Partij van de Arbeid. Gaat u uw gang.



Mevrouw **Kuiken** (PvdA):

Voorzitter, u ziet het al: ik reageer als een blij ei. Misschien komt dat wel omdat ik na het taakstrafverbod, de rellen en Moria dit wetsvoorstel gewoon een hele mooie afsluiting van de dag vind. Het gaat echt ergens over, hoewel de aanleiding niet per se leuk is.

Want alles is dit jaar anders, maar één ding lijkt bijna wel een gegeven te zijn: de brief met de jaarlijkse huurverhoging viel bij heel veel mensen weer op de mat. Een huurverhoging van €150 per maand is helaas geen uitzondering meer, en dat geldt niet alleen voor Amsterdam en Utrecht, zeg ik richting de collega van het CDA. En dat terwijl dit zo belangrijk is. Voor veel mensen beslaat wonen inmiddels het allergrootste deel van hun inkomen, terwijl wonen ook gaat over je thuis, de plek waar je je veilig voelt en je tot rust komt. Dat is veel meer dan een stapel stenen. Je huis is ook de buurt waar je woont en waar je vrienden wonen. Wonen geeft dus waarde aan je leven. Betaalbaar wonen is een grondrecht, en het lijkt wel of dat grondrecht steeds minder gerespecteerd wordt en steeds meer onder druk komt te staan. Vorig jaar stegen de huren het hardst in zes jaar tijd, in de grootste steden zelfs met 8% per jaar. Jongeren en singles zijn de helft van hun inkomen kwijt aan huur. Het is voor mensen met een normaal inkomen dus geen doen meer. En de meeste mensen hebben gewoon een normaal inkomen. We kunnen er heel hard aan werken om inkomens omhoog te duwen en het minimumloon te verhogen — dat moet ook allemaal — maar als die lasten alleen maar stijgen en stijgen, zullen steeds meer mensen baantjes moeten stapelen om rond te komen. Ook zullen steeds meer mensen bij elkaar in huis moeten blijven wonen, omdat er gewoon geen ruimte is om een huis te kopen.

Huisjesmelkers maken misbruik van die woningnood. Ze kunnen zomaar de huur met honderden euro's verhogen. Ik noem het voorbeeld van Mark, die in Groningen studeert. Bij hem ging de huur met 6.6% omhoog, en dat in crisistijd, terwijl je geen baan of bijbaan hebt. Daarom is het hoog tijd dat we huurders weer gaan beschermen. Dit wetsvoorstel zet daarin een eerste, fundamentele stap. Het voorstel maximeert de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector op inflatie plus 1%. Ik denk dat dat ontzettend belangrijk is. Daarom is het goed dat we de prins Bernhard-belasting nu invoeren voor huisjesmelkers en beleggers en dat we de opbrengsten gebruiken voor een nationaal woningplan om minstens 100.000 nieuwe woningen te bouwen. We willen ook dat er in het volgende kabinet een minister van Wonen komt, die dat goed gaat beschermen en regelen.

Voorzitter. Daarom ben ik blij met het wetsvoorstel. Het zal dan ook niet verbazen dat ik dit wetsvoorstel van harte ondersteun. Mijn enige echte vraag aan de minister is of ze dit wetsvoorstel wil omarmen. Ik hoop dat ze ziet hoe belangrijk dit is. We weten wel dat we nu in een demissionaire periode zitten en dat het nu aan de Kamer is om te beslissen hoe ze daarmee omgaat, maar dat het net zo belangrijk is dat we straks ook in een nieuwe kabinetsperiode een front gaan vormen als het gaat om betaalbaar, fijn en toegankelijk wonen.

Voorzitter, ik rond af. Ik had ermee moeten beginnen om de indieners van dit wetsvoorstel ontzettend te bedanken. Ik deed dat niet, omdat ik als een blij ei aan kwam stuiteren. Die dank gaat niet alleen uit naar de hoofdindieners, de heer

Nijboer, maar natuurlijk ook naar Jan en Milo, die ik zelf goed ken. Ik wil hen ontzettend bedanken, want het kost altijd heel veel tijd en moeite. Maar dit gaat ergens over, dit raakt ons allemaal en ik hoop op brede steun van deze Kamer. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. De volgende spreker zal de heer Kops zijn, die namens de Partij voor de Vrijheid het woord gaat doen.



**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel voorzitter. Allereerst uiteraard complimenten aan de initiatiefnemer voor dit wetsvoorstel. Het is en blijft natuurlijk altijd iets bijzonders als een Kamerlid gebruikmaakt van zijn recht van initiatief. Het is nota bene een grondrecht.

Maar ja voorzitter, weet u wat ook een grondrecht is? Dat is wonen, het hebben van een dak boven je hoofd. "Bevordering van voldoende woongegelegenheid is voorwerp van zorg der overheid", zo staat het in de Grondwet. Exact daarvan is de afgelopen jaren veel te weinig terecht gekomen. Een fatsoenlijk, betaalbaar dak boven je hoofd is allang niet meer vanzelfsprekend. Wil je een woning kopen of huren? Vergeet het dan maar. Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot meer dan 330.000. De woningen die nog wel beschikbaar zijn, zijn voor de gewone man en vrouw vaak onbetaalbaar. Huurprijzen en kooprijzen zijn naar recordhoogte gestegen. En, voorzitter, heb je dan eenmaal een huurwoning weten te bemachtigen, dan krijg je ieder jaar opnieuw een huurverhoging voor je kiezen; huurverhoging na huurverhoging. In tien jaar Rutte zijn de huurprijzen in de sociale sector gemiddeld 26% gestegen. In de vrije sector, waar het vandaag over gaat, is dat maar liefst 44%. 44% huurstijging in tien jaar Rutte is onlangs gebleken uit een analyse van de woonbond met daarbij de conclusie dat de huurder onder Rutte slecht af is.

En ja, voorzitter, zo is het maar net! Maar denk je dan dat het kabinet zich daar iets van aantrekt? Nou nee, integendeel zelfs. Want alsof de coronacrisis voor heel veel huishoudens nog voldoende financiële ellende heeft veroorzaakt, is nota bene vorig jaar, midden in de crisis dus, ook nog eens de grootste huurstijging in zes jaar tijd doorgevoerd. Dat is echt te schandalig voor woorden. Hoe bedenkt je het om midden in de crisis de hoogste huurstijging in zes jaar tijd door te voeren? Het is ongehoord en ook onverantwoord.

Voorzitter. En dan moeten we beseffen dat voor de coronacrisis al zo'n 800.000 huurders financieel klemzaten, aldus het Nibud. Toen al waren er 800.000 hurende huishoudens met feitelijk te hoge woonlasten, een aantal dat steeds verder zal oplopen, zeker nu. Als de Woonbond concludeert dat de huurder onder Rutte slecht af is, dan is dat een understatement, want huurders zijn al jarenlang zwaar de klos onder Rutte.

Voorzitter. De initiatiefnemer, de heer Nijboer, komt nu met een wetsvoorstel om de enorme huurstijgingen in de vrije sector aan banden te leggen. Dat is goed. Hij wil de huurstijgingen maximeren op inflatie plus 1%. Uiteraard, iedere euro die elke huurder er hiermee op vooruitgaat, is positief. Dit wetsvoorstel is een goed begin. De PVV heeft al vaker

gezegd dat wij voor lagere huren zijn of op zijn minst voor een huurstop. Onlangs hebben we nog een motie ingediend om op zijn minst de recordhuurverhoging van vorig jaar terug te draaien; op zijn minst, het zou niet meer dan normaal moeten zijn. Helaas werd die motie verworpen door CDA, VVD, D66, ChristenUnie, het lid Krol, de SGP en FvD. En zo zien we dat die partijen de huurders keihard in de steek laten, terwijl die het zo ontzettend zwaar hebben, ook al voor de coronacrisis.

Voorzitter. In tegenstelling tot in de sociale huursector is er in de vrije sector praktisch geen huurprijsbescherming. Het enige wat zo'n beetje geregeld is, is dat de huur één keer per jaar mag stijgen. Maar hoeveel die huur dan mag stijgen in de vrije sector, is niet geregeld, tenzij verhuurder en huurder daarover in hun contract uiteraard afspraken hebben gemaakt. Zo gaan de huren omhoog en omhoog.

En laten we het niet vergeten: heel veel huurders hebben er helemaal niet bewust of vrijwillig voor gekozen om in een vrijesectorhuurwoning te gaan wonen. Heel veel woningzoekenden vallen nog altijd tussen wal en schip. Het gaat om woningzoekenden die net iets te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, die er bovendien helemaal niet is, hetzij omdat die niet is bijgebouwd door het kabinet, hetzij omdat die door het kabinet is weggegeven aan statushouders, en om mensen die te weinig verdienen om een woning te kopen. Zeker gezien de schaarste lopen de kooprijzen almaar verder op.

Deze woningzoekenden worden dus zogezegd gedwongen om te huren in de vrije sector, met alle huurverhogingen als gevolg. Die huurverhogingen zijn nog niet gemaximeerd. De huurders hebben geen keus. Daar maken de verhuurders gretig gebruik van. Want zeg nu zelf: als je als huurder van je verhuurder een nieuw contract aangeboden krijgt, met daarin een forse huurverhoging, wat doe je dan? Nee zeggen, weigeren? Dat kan, maar dan sta je vervolgens op straat en heb je geen woning. Dat is dus geen optie. De huurders staan echt met hun rug tegen de muur.

Dan terug naar het wetsvoorstel. We lezen dat de maximering van de huurstijging in de vrije sector voorlopig voor drie jaar gaat gelden. Dan vraag ik aan de initiatiefnemer wat "voorlopig" betekent. Hoe groot is de kans dat na drie jaar dit wetsvoorstel verlengd zal worden? Als het niet verlengd wordt, wat gebeurt er dan eigenlijk na die drie jaar? Gaan de huren dan opnieuw opeens, in één klap omhoog? Gaan de verhuurders dan de zogezegd misgelopen huurinkomsten van de voorbije drie jaar in één klap compenseren? Hoe moeten we dat voor ons zien? Graag een reactie.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vraag hoeveel huishoudens met dit wetsvoorstel eigenlijk geholpen zijn. Met andere woorden: hoeveel huurders in de vrije sector hebben te maken gekregen met een huurverhoging die meer is dan inflatie plus 1%? We lezen in de stukken van de initiatiefnemer dat het gaat om zo'n 19% van de huurders in de vrije sector, oftewel 87.000 huishoudens. Het is natuurlijk hartstikke mooi als die huishoudens erop vooruitgaan. De vraag is wel: waaruit bestaat die groep precies? Vallen al die 87.000 huishoudens onder de door het Nibud genoemde 800.000 huishoudens die nu financieel klem zitten? Worden werkelijk de mensen geholpen die het nu allemaal niet meer kunnen betalen? Graag een reactie.

De vraag is dan ook: wat doet het wetsvoorstel voor huurders in de vrije sector van wie de huurverhoging weliswaar onder de inflatie plus 1% blijft maar die het wel degelijk net zo moeilijk hebben? Ook zij zitten financieel klem. Wat doet de initiatiefnemer daar dan voor?

Voorzitter. Dat onderstreept nogmaals de noodzaak van een huurstop, van überhaupt lagere huren, of op z'n minst van het terugdraaien van de recordhuurverhoging van vorig jaar. Daar zijn alle huurders mee geholpen. Ook de huurders die het zo zwaar hebben maar die nu helaas buiten de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen. Ik blijf het herhalen als PVV'er: lagere huren en een huurstop, zeker na jarenlange huurverhogingen onder vooral VVD-bewind. De huurders snakken ernaar.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank. Ook dank voor het feit dat u ruim gebleven bent binnen de spreektijd die u had opgegeven. Ik zag ook dat de initiatiefnemer blij was met de goede vragen die u stelde. Ik ben dus benieuwd naar het antwoord dat hij gaat geven. Mevrouw Beckerman gaat als volgende spreker het woord voeren. Zij spreekt namens de Socialistische Partij. Gaat uw gang.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Complimenten aan de indieners van deze mooie wet. De afgelopen jaren hebben we regelmatig met de Partij van de Arbeid samengewerkt als het ging over absurde huurstijgingen, onterechte huisuitzettingen of het bestrijden van foute huisjesmelkers, waarvoor natuurlijk dank. Er ligt bij de senaat nog steeds een aangenomen SP-motie, die oproep om de huren in 2020 te bevriezen. Miljoenen huurders hebben gemerkt dat de minister heeft geweigerd om deze motie uit te voeren, want midden in een wereldwijde pandemie zijn de huren toch verhoogd. En niet een beetje. Het was de hoogste stijging in zes jaar tijd. Voorzitter. Wij zijn dan ook blij dat de Partij van de Arbeid net als wij nadenkt over manieren waarop wij die eindeloze en ongecontroleerde stijging van de huren kunnen stoppen. Elk stapje dat een verbetering is, zullen wij uiteraard steunen, dus deze wet ook. Niet echt een heel spannende woordvoering.

Onze inzet vandaag is natuurlijk om nog veel meer stappen te zetten. De huurprijzen stegen onder de afgelopen drie kabinetten-Rutte met maar liefst 35%. En ja, met deze wet blijven de huren stijgen, alleen soms minder hard. En dat is toch wel een beetje waar de schoen wringt. Een huurverhoging presenteren als oplossing tegen hoge huren, is wel een beetje onlogisch. Mensen die nu de helft van hun inkomen kwijt zijn aan huur, zijn als deze wet aangenomen wordt, nog steeds de helft van hun inkomen kwijt aan huur.

Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer stelt dan ook dat deze wet niet zo gek veel effect zal hebben: "De hoogste huurstijgingen vinden plaats als huurders vertrekken." Dat klopt, de hoogste huurstijgingen van 8% of 9% jaarlijks, vinden plaats als er een nieuwe huurder in de woning komt. Als je nu een woning zoekt, bijvoorbeeld als juf of als agent, mensen die vaak niet terecht kunnen in de sociale sector en niet kunnen kopen, helpt dit voorstel van de Partij van de

Arbeid je niet. Is de indiener dat met ons eens? Hij zit al driftig te knikken. Wil hij er alsnog voor zorgen dat de aanvangshuren eveneens beperkt worden? De Woonbond steunt de wet van harte, maar stelt ook dat er veel meer moet gebeuren.

In een interruptie noemde ik het al: er is nu in de Tweede Kamer eindelijk een meerderheid om het puntenstelsel verder door te trekken. Daarmee zou je de huren in de vrije sector voor veel mensen kunnen verlagen. Het puntenstelsel dat nu geldt voor de sociale huur, moet ook volgens de Woonbond doorgetrokken worden naar 200 punten. Dat is heel technisch, maar het betekent voor heel veel huurders in de vrije sector dat zij echt een lagere huur krijgen. Ik kijk even naar de heer Koerhuis van de VVD, die dit veel minder leuk vindt, maar er is gewoon een meerderheid voor hier in de Tweede Kamer. Gaan we dan wachten op verkiezingen of gaan we nu al de eerste stappen zetten? Wat mij betreft doen we dat direct.

Voorzitter. Een derde belangrijk SP-voorstel — ik weet dat de heer Nijboer dat inmiddels van harte steunt — is dat we direct het aantal tijdelijke huurcontracten beperken. Juist die tijdelijke huurcontracten zorgen er mede voor dat huren sneller kunnen stijgen. Want ja, elke paar jaar een nieuwe huurder is elke paar jaar flink hogere huren kunnen vragen. Als je niks doet aan die aanvangshuren, dan kunnen foute huisjesmelkers gewoon zeggen: ik zet er elke twee jaar een nieuw iemand in en ik kom elke twee jaar met een fors hogere huur. Graag een reactie.

Voorzitter. We zitten in een diepe wooncrisis, die de afgelopen jaren groter en groter en groter is geworden. We steunen uiteraard dit goede stapje, maar er is veel meer nodig. Daarom onze voorstellen: beperk de aanvangshuren, zorg dat huren dalen door het puntenstelsel door te trekken en pak de flexcontracten aan.

Tot slot zeg ik iets niet alleen in de richting van de indieners, maar ook in de richting van de minister: luister naar de oproep van de vijf grote steden. Die zeggen: wacht niet langer en geef ons de mogelijkheid om foute verhuurders aan te pakken door een verhuurvergunning in te voeren. Ook hierop wil ik graag een reactie.

Nou, voorzitter, mooi binnen de tijd.

**De voorzitter:**

En u krijgt nog een interruptie van de heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank aan mevrouw Beckerman voor haar gloedvolle betoog. Zo kennen we haar weer. Zij vroeg mij net om een kijkje in de toekomst. Dat zou ik haar ook willen vragen. U wilt de huren verlagen en tijdelijke huurcontracten aanpakken. Dat is goed voor de huurders, prima, maar wat is nou uw ideaalbeeld? Ziet u in een ideale wereld ook ruimte voor particuliere investeerders of, in de geest van uw partij, alleen maar grauwe, grijze sovjetflats, al wil ik het zo niet noemen? Ziet u ook ruimte voor investeerders die ook kunnen bijdragen aan het opkrikken van het aantal woningen in dit land?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Grauw en grijs? Ik geloof niet dat ik hier ooit in grauw en grijs ben verschenen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld uw coalitiegenoot in zijn grijze pak.

Interessant als voorbeeld is de stad Wenen — ik heb dat vaker genoemd — want daar mag je met alle inkomens, behalve de absolute topinkomens, in een sociale huurwoning wonen. 70% van de inwoners van Wenen woont in een sociale huurwoning. Het bijzondere is dat ze, doordat ze die traditie al heel lang hebben, geen getto's hebben, geen achterstandswijken en geen probleemwijken. Iedereen woont door elkaar in prachtige sociale huurwoningen. Ik zou bijna zeggen "laten we op werkbezoek gaan", maar dat kan absoluut niet. We hopen dat we het binnenkort weer kunnen doen. Ik wil Wenen als voorbeeld toch noemen. Tien jaar op rij wordt die stad al gekozen tot beste woonstad. Ze bouwen complete nieuwe woonwijken met sociale huurwoningen, voor lage en middeninkomens: prachtige wijken, lage huren, €400 per maand, hartstikke normaal, heel sociaal. Ik vind dat een heel mooi voorbeeld. Uw vraag is dan welke rol particuliere verhuurders erin spelen. Nou, de stad zelf is een grote verhuurder en die geeft opdrachten aan particuliere bouwers. De stad zegt gewoon "dit zijn de eisen". Het zijn strenge eisen. De verhuur gaat heel vaak via de stad zelf en toch blijven die particuliere initiatiefnemers gewoon bouwen, ondanks dat de huren beperkt zijn en ondanks dat er hoge duurzaamheidseisen aan vastzitten. Het schrikbeeld van u deel ik niet. Ik zie juist hele andere mogelijkheden en heel veel steden in Europa die nu al veel harder ingrijpen in de wooncrisis.

**De heer Terpstra (CDA):**

Veel woorden van mevrouw Beckerman om te zeggen dat ze alles vanuit de staat wil reguleren. Via u, meneer de voorzitter, wil ik dan tegen mevrouw Beckerman zeggen dat de echte oplossing voor betaalbare huren het vergroten van het aanbod van woningen is. Is mevrouw Beckerman het hiermee eens? Natuurlijk kunnen we kijken naar het puntenstelsel. Ik ben het er ook zeer mee eens dat we moeten gaan voor betaalbare huren, maar om voor betaalbare huren te gaan, moeten we het aanbod vergroten. En daarvoor hebben we ook particuliere investeerders nodig, niet alleen Vadertje Staat.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik denk dat de heer Terpstra ook wel een klein beetje schaamte voelt door zijn eigen interruptie. We hebben een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen en u heeft de afgelopen jaren natuurlijk meegewerkt aan een kabinet dat verhuurderheffing heeft geheven voor het sociale huursegment. Tien miljard euro van de huurders is in de belastingkas terechtgekomen. Juist daardoor zijn heel veel woningen niet gebouwd. Ik snap dat u daar nu spijt van heeft. Ik snap dat u nu zegt "de volgende keer willen we dat anders doen". Mijn voorstel is om dit nu direct te doen, want eigenlijk had er veel meer gebouwd moeten worden. U bent er medeverantwoordelijk voor dat dat niet is gebeurd.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. De volgende spreker is mevrouw Van Eijs. Zij gaat spreken namens de Democraten '66. Gaat uw gang. Staat hij te hoog?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ja, dit is toch net iets makkelijker. Ik doe het vandaag zonder hulpmiddel. Dat is kapot, dus ik hoop dat het goed gaat.

We hebben het vandaag over de vrije huur. Vaak wordt die ervaren als tussen de wal en het schip vallen: te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kopen. Men is aangewezen op de vrije huursector of een middenhuurwoning. Daarom is het voor D66 belangrijk dat we een goed betaalbaar middensegment hebben. Dat segment wordt nu weggedrukt tussen gesubsidieerde koop en gesubsidieerde huur. Middenhuur zou geen gat moeten zijn tussen een wal en het schip, maar zou een stevige brug moeten zijn. Daarom wil D66 de bevoordeling van koopwoningen afbouwen en het toeslagenstelsel hervormen. Vandaag gaat het niet daarover, maar over het voorstel van de heer Nijboer om huren in de vrije sector maximaal met 1% plus inflatie te laten stijgen. Allereerst natuurlijk mijn complimenten aan de indiener en de medewerkers voor het geleverde werk. D66 steunt dit voorstel. Wij zijn al lang voor het beperken van de huurprijzen, zodat er in de vrije sector ook betaalbare middenhuurwoningen zijn. In 2018 diende ik samen met het CDA een motie in voor de noodknop waarmee exorbitante huurstijgingen kunnen worden tegengegaan. Daarom steunen we ook de heer Nijboer, die de plannen van minister Ollongren verder heeft aangescherpt.

Het voorstel past wat D66 betreft in een rijtje met een aantal maatregelen om de huurmarkt eerlijker te maken: het omzetten van de verhuurdersheffing in een fonds, zodat corporaties kunnen investeren, ook in betaalbare middenhuur, een inkomenseis van maximaal driemaal de huur, meer mogelijkheden voor gemeenten om de aanvangshuur te beperken, om een maximum aan tijdelijke huurcontracten te stellen en om vergunningen voor verhuurders in te voeren. Daarom vraag ik de minister of het niet goed zou zijn om ook te kijken naar de aanvangshuren, om gemeenten ook daarvoor mogelijkheden te geven en om hun ook mogelijkheden te geven het aantal tijdelijke huurcontracten te beperken. Zo is er ook geen mogelijkheid om onder de maximale huurverhoging uit te komen door steeds te werken met opeenvolgende tijdelijke huurcontracten.

Ook aan de initiatiefnemer heb ik nog wat inhoudelijke vragen over zijn voorstel. De Raad van State geeft aan dat huurbeperving kan leiden tot minder aanbod van huurwoningen. Kan de indiener, maar ook de minister, reflecteren op deze opmerking van de Raad van State over een voldoende aanbod van huurwoningen? Er zijn enkele uitzonderingsgronden voor hogere huurstijging mogelijk. Dat lijkt ons verstandig. Deze worden nu hetzelfde vormgegeven als bij gereguleerde woningen. De redelijkheid van de verhouding tussen investering en huurverhoging wordt bepaald met behulp van een beleidsboek van de Huurcommissie. Daar had ik nog nooit van gehoord, dus vroeg ik me af of de initiatiefnemer denkt dat dit voldoende duidelijk en werkbaar is voor alle partijen. Daarmee bedoel ik dus

niet alleen de verhuurders, maar ook de huurders. Weten zij dat? Toegang tot de Huurcommissie om de maximale huurstijging af te dwingen vindt D66 belangrijk en dus is het goed dat dit is opgenomen in het voorstel.

Tot slot. Het voorstel geldt momenteel voor maximaal drie jaar met een evaluatie binnen tweeënhalf jaar. Mijn vraag is dan ook of er na tweeënhalf jaar wel goed geëvalueerd kan worden. Welke doelstelling gaan we dan precies meten? Weten we dan voldoende? Wordt er voldoende gemonitord? Hoe makkelijk of moeilijk zou het zijn om die maatregel te verlengen? Zouden daar nu bijvoorbeeld al voorbereidingen voor moeten worden getroffen? Dat we er met deze maatregel alleen nog niet zijn, bleek ook uit de oproep van de grote steden. Zij roepen op om malafide huisjesmelkers krachtiger te kunnen weren. D66 vraagt al tijden aandacht voor de snelle uitrol van, zoals dat heet, het Groningse model om malafide huisjesmelkers te weren en vergunningen voor verhuur in te kunnen voeren en dus ook in te kunnen trekken. Mijn vraag aan de minister is hoe het staat met dit Groningse model. Kunnen er inderdaad al vergunningen worden ingetrokken? Wanneer kan dit model landelijk ingevoerd worden? Zijn er nog mogelijkheden om hiermee haast te maken? De krapte op de huidige woningmarkt zorgt namelijk voor excessen. Daar moeten we mensen tegen beschermen.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank voor uw inbreng. De volgende spreker zal de heer Van Otterloo zijn die namens 50PLUS gaat spreken. Het spreekgestoelte wordt nog even gereinigd. Gaat uw gang.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Dank u wel, voorzitter. Anders dan bij de vorige sprekers kunt u niks anders verzinnen dan de afkorting. Ik kan alleen maar zeggen dat 50PLUS niets met het vetgehalte van kaas te maken heeft.

**De voorzitter:**

Ah.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Zo moet ik in het buitenland altijd uitleggen waar 50PLUS voor staat.

Voorzitter. Het is altijd een heuglijk moment wanneer een Kamerlid zelf een initiatiefwet kan indienen. Wij zijn als Kamer toch een wetgevende macht en moeten niet alleen afhankelijk zijn van een regeringscoalitie die wel of niet ergens overeenstemming over kan bereiken. Het voorstel van vandaag is dan ook een voorstel dat wat ons betreft niet alleen op steun kan rekenen vanwege het feit dat het een initiatiefwetsvoorstel is, maar ook vanwege de inhoud. Soms zou je zeggen dat de vrije sector, tussen de sociale sector en de koopsector, nu eenmaal een Bermudadriehoek is. Er zijn hele verschillende krachten die inwerken op de huurprijzen van de sector. De indiener geeft aan dat het een aanvaardbaar rendement moet zijn. De heer Terpstra had het daar ook over. Ik wil graag van de indiener weten wat een aanvaardbaar rendement is. Ik heb in mijn professionele loopbaan een hele hoop verschillende opvattingen

van beleggers gehoord over wat zij een aanvaardbaar rendement vonden. Vreemd genoeg had de daling van de rente geen invloed op het aanvaardbaar rendement. Dat betekent ook dat daardoor meer geld verhuist naar de woningmarkt. Dat vindt zijn weg nog niet in een heel hoge productie. De woningmarkt ondervindt ook dit soort concurrentie, maar die leidt blijkbaar niet tot andere opvattingen over een rendement.

Datzelfde geldt voor de expats en dergelijke. Ik geloof dat het CDA daar vragen over heeft gesteld. In de vrije sector hebben we bij de middenhuur te maken met concurrenten van zeer verschillende aard. Expats die hier zitten — ik kijk dan vooral naar de Haagse regio — betalen een laag belastingtarief, omdat zij uit het buitenland komen. Zij kunnen zich meer veroorloven dan degenen die boven de grens komen en daarom niet meer aangewezen zijn op de sociale huursector. Dat lijkt ons ook een probleem. Dat wordt hier enigszins aangepakt; dat wil zeggen: voor de zittende huurders. Maar hoe zorg je ervoor dat bij de aanvangshuren die concurrentie eerlijker wordt dan nu het geval is? Wij vinden dat een huurverhoging van de inflatie plus 1% netto een keurige of beschaafde oplossing is; het is maar net hoe je het wil aanduiden. Het betekent iets meer rust.

Ik sluit me aan bij de vragen van mijn voorgangers over de termijn. Dit gaat over vijf jaar en over een evaluatie na drie jaar. Wat gaat er dan gebeuren? Wat hebben we nodig om het toch in de hand te houden? In dat opzicht is 50PLUS ook een voorstander van het doortrekken van het woningwaarderingssysteem, het puntenstelsel, naar de vrije sector. Doordat een afnemend aantal woningen in de sociale sector beschikbaar is, zijn steeds meer mensen aangewezen op de middensector. Zij verdienen ook een vorm van huurbescherming en een vorm van tegenkracht tegen speculatie. Speculatie is helaas de drijvende kracht achter veel bouwprojecten. In dat opzicht is het wat ons betreft niet meer dan logisch dat dit wordt gedaan.

Ik vraag ook met name aandacht voor een bepaalde groep ouderen. Daarom zijn wij hier ook voorstander van. Een aantal ouderen is vanwege de verkoop van hun woning en het niet mogelijk zijn van het kopen van een woning die geschikt is voor hun leeftijd en hun beperkte fysieke mogelijkheden, aangewezen op een huurwoning. Wij krijgen veel klachten over de huurverhogingen die daar plaatsvinden. Aan de ene kant zie je de zeer slechte vooruitzichten met betrekking tot het verhogen van de pensioenen. Integendeel zelfs: de koopkracht van de pensioenen daalt. Aan de andere kant zie je dat er huurverhogingen zijn die mensen geheel uit eigen zak moeten betalen. Dit is wat ons betreft een argument om hier voor dit wetsvoorstel te zijn.

#### De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw inbreng. De volgende spreker is de heer Koerhuis. Hij spreekt namens de Volkspartij Voor Vrijheid en Democratie. Gaat uw gang.



#### De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen. Het biedt zekerheid. Of je nu koopt of huurt, je huis is de plek waar je thuiskomt na een dag hard werken.

Maar de tekorten lopen op. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen maar geen huis kan vinden. De tekorten zorgen ook voor sterk oplopende koopprijzen en sterk oplopende huurprijzen. We zien dat de huren in sommige wijken met weinig aanbod erg hard stijgen. Dit is vooral het geval in steden zoals Amsterdam en Utrecht. Doordat er weinig aanbod is en bouwplannen er erg opdrogen, hebben huurders daar weinig keus en betalen ze soms erg hoge huren.

De heer Nijboer dient vandaag een initiatiefwet in. Deze tijdelijke wet voor de komende drie jaar regelt dat de huren nog maar maximaal verhoogd kunnen worden met de inflatie plus 1%, met een aantal uitzonderingen. Allereerst wil ik de heer Nijboer bedanken voor zijn inzet en voor de tijd die hij in deze wet heeft gestopt. Ik heb wel enkele vragen aan de indiener en de minister.

Voorzitter. De indiener wil met deze wet vooral de extreme gevallen tegengaan. Dat is begrijpelijk. In sommige gevallen moeten middeninkomens namelijk door de overheid beschermd worden. Eerder is al gevraagd waar het gekozen percentage van inflatie plus 1% op is gebaseerd. Ik geloof dat ook het CDA en de ChristenUnie daar in de schriftelijke ronde naar hebben gevraagd. De indiener heeft daar geen inhoudelijk antwoord op gegeven. Hij gaf aan dat institutionele vastgoedbeleggers — voor de mensen thuis: pensioenfondsen die in woningen investeren — ook een lager percentage voorstelden dan de minister eerder heeft gedaan. Toch zijn het juist die institutionele vastgoedbeleggers die nu kritiek hebben op het gekozen percentage. Daarom mijn vraag aan de indiener: wat is nu de onderbouwing van het gekozen percentage? Welke berekeningen liggen daaronder?

Voorzitter. In de wet wordt ook voorgesteld dat huurders naar de Huurcommissie mogen stappen als zij niet akkoord zijn met de huurprijsstijging. Kan de Huurcommissie die taak wel aan? Is dat getoetst? Graag een reactie van zowel de indiener als de minister op deze vragen. Ik zie in ieder geval dat er geen uitvoeringstoets is geweest. Kan die uitvoeringstoets nog worden uitgevoerd, vraag ik de indiener.

Voorzitter. De indiener geeft aan dat er sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht. Daar moeten wij als Kamer ook rekening mee houden. Op dit punt vraag ik een toelichting van de minister bij deze wet. Hoe beoordeelt de minister de juridische houdbaarheid van dit wetsvoorstel?

Op dit punt heb ik ook een aantal vragen aan de indiener. Erkent de indiener dat kleine particuliere verhuurders, bijvoorbeeld een bakker of een slager die een appartement boven zijn winkelpand verhuurt, een heel ander risico lopen dan een groot pensioenfonds met duizenden panden? Hoe is dat verschil in risico meegenomen in deze wet? Wat is volgens de indiener de draagkracht van een kleine particuliere verhuurder wanneer jaar na jaar de lokale lasten, zoals ozb en erfpacht, fors worden verhoogd? Vindt de indiener dat een rentestijging ook onder de opgenomen uitzonderingen hoort te vallen?

Dan over verduurzaming, voorzitter. Ik zie dat de heer Nijboer een uitzondering hiervoor in het wetsvoorstel heeft opgenomen. Zo lees ik in zijn memorie van toelichting: "Bij algemene maatregel van bestuur kan een hoger percentage worden vastgesteld dat geldt indien de verhuurder overeenkomstig het in die maatregel bepaalde heeft geïnvesteerd



in verbetering of de energieprestatie van de woning. Voor beide gevallen moet gelden dat instemming van de huurder vereist is." Dit is een belangrijk punt, waar ik graag duidelijkheid over wil van de indiener. Bedoelt hij hiermee dat een huurverhoging voor verduurzaming altijd mag? Wat zijn hierbij in zijn ogen de randvoorwaarden?

Is woonlastenneutraliteit zo'n randvoorwaarde, vraag ik de indiener. Ik geef een voorbeeld. Wat nu als in een wijk een warmtenet wordt aangelegd? De verhuurder wil investeren en de huurder geeft geen toestemming. Hoe ziet de heer Nijboer dat dan voor zich? We hadden hier enkele maanden geleden veel discussie over het opleggen van een kookgasverbod aan huurders in Utrecht Overvecht. De VVD was daartegen, maar de PvdA vond het prima dat huurders een dikke dwangsom van de gemeente konden krijgen. Is de heer Nijboer daar nu op gedraaid? Zo nee, hoe rijmt hij dat dan met zijn wetsvoorstel?

Tot slot, voorzitter, een vraag over de evaluatiebepaling. Waarom heeft het wetsvoorstel een evaluatiebepaling? De indiener geeft namelijk aan dat de wet na drie jaar vervalt.

Nog een punt voor de minister over het nieuws waarmee het NRC vandaag heeft geopend. We verhuren in dit land meer dan 1.000 sociale huurwoningen aan mensen die twee of meer koopwoningen eraan bezitten. Dit is een ander debat, dus ik ga er niet verder op in, maar VVD en CDA hebben hier samen vragen over gesteld. We willen de minister graag verzoeken deze vragen voor de behandeling van de Woningwet te beantwoorden. Dan kunnen we die beantwoording meenemen in de behandeling van de Woningwet.

Dat waren mijn vragen. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Met een soort kleine regeling van werkzaamheden aan het eind, maar het staat genoteerd. Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De heer Koerhuis stelde een aantal vragen over de Huurcommissie. In het wetsvoorstel staat dat huurders naar de Huurcommissie mogen. De heer Koerhuis stelde daar wat principiële vragen over. Ik zou eigenlijk een principiële vraag aan de heer Koerhuis willen stellen: is de heer Koerhuis van mening dat deze huurders inderdaad naar de Huurcommissie zouden moeten kunnen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dat is onderdeel van dit wetsvoorstel. Ik wacht toch even de beantwoording van de indiener en de minister af.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

U heeft toch zelf wel een mening? U hoeft toch niet te wachten totdat het kabinet iets vindt? Dit gaat om een principiële vraag. Vervolgens komt de uitwerking pas. Vindt u dat huurders, als ze in conflict komen met hun verhuurder ... Nu is het zo geregeld dat sociale huurders altijd naar de Huurcommissie kunnen; dat geldt niet voor huurders in de vrije sector. Dat kan echt tot dramatische situaties leiden. De vijf grote steden wijzen daarop. Denk aan achterstallig

onderhoud, schimmels en excessieve huurverhoging, waar je als huurder soms niks aan kunt doen. Je zit dan helemaal knel en moet misschien meteen een rechtszaak starten. De hele simpele vraag aan de VVD is: moeten we die huurders niet wat meer rechtszekerheid geven en dus toegang geven tot de Huurcommissie? U hoeft niet op het kabinet te wachten.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Allereerst — mevrouw Beckerman weet dat — vinden achterstallig onderhoud en schimmel vooral plaats bij corporatiewoningen in de sociale huur. Dan kunnen huurders naar de Huurcommissie, zoals mevrouw Beckerman zelf aangeeft. Maar er zijn ook andere routes. Mevrouw Beckerman geeft aan dat een huurder bijvoorbeeld naar de rechter kan. Maar als het gaat over achterstallig onderhoud en schimmel en als het echt het Bouwbesluit raakt, dan kan de gemeente handhavend optreden. Mevrouw Beckerman heeft het over vijf gemeentes die hier aankloppen over achterstallig onderhoud in hun woningen. Als dat het Bouwbesluit raakt, kan de gemeente handhavend optreden. Ik zou hun dan ook een spiegel voor willen houden.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

De heer Koerhuis stelt heel veel vragen aan de indiener. Hij maakt het een beetje spannend of de VVD voor gaat stemmen, maar eerlijk gezegd ga ik daar een beetje van uit. De PvdA en GroenLinks hebben in het woonakkoord afspraken gemaakt met het kabinet en de coalitie, en dit is er een van. Kan de heer Koerhuis gewoon bevestigen dat de VVD deze wetswijziging steunt?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik wil best aangeven dat ik niet negatief tegenover het wetsvoorstel sta. Maar dan moeten wel mijn vragen worden beantwoord. Die moeten goed worden beantwoord.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik heb er alle vertrouwen in dat de heer Nijboer en de minister die vragen goed zullen beantwoorden. Fijn dat de heer Koerhuis ook zijn andere kant laat zien en toch gaat ingrijpen in de vrije huursector. Dat was hard nodig.

**De heer Terpstra (CDA):**

In 2017 hadden we een VVD-minister van Wonen, de heer Blok, die toen aangaf dat de woningmarkt af is. Vier jaar later staan we hier. Ik hoor de heer Koerhuis behoorlijk mopperen over het initiatiefvoorstel van collega Nijboer. Ik hoor hem veel vragen stellen. Hij vindt het allemaal lastig, zo is mijn indruk. De linkse partijen willen het allemaal, zoals net bij mevrouw Beckerman werd aangegeven, over de boeg van Vadertje Staat gooien. Maar kan ik hier vanmiddag de conclusie trekken dat de heer Koerhuis slechts opkomt voor de huisjesmelkers? Of herkent hij ook de excessen op de huurmarkt?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb vaak aangegeven — dat is geen verrassing voor de heer Terpstra; de VVD en het CDA trekken daarin samen op — dat er meer gebouwd moet worden. Nieuwbouwprijzen

moeten naar beneden. Daarin trekken we goed samen op. Door gemeentes worden zeker te veel eisen gesteld. Daardoor worden nieuwbouwprijzen te hoog. Ik ben ook zeker voor lagere nieuwbouwprijzen. Ik zie ook dat in sommige wijken, in Amsterdam en Utrecht, de huren op korte termijn wel heel hard stijgen, ook weer als gevolg van te weinig nieuwbouw. Die huren moeten omlaag, dat vind ik ook. Alleen moet dat vooral gebeuren door meer aanbod. VVD en CDA trekken daar ook samen in op. We moeten meer bouwen. Met name in steden waar de rem erop staat, in Amsterdam en Utrecht, moeten we meer bouwen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis, voor uw inbreng. Dan zijn we toe aan de laatste spreker van de zijde van de Kamer vandaag. Dat zal de heer Bisschop zijn, die namens de Staatkundig Gereformeerde Partij zal spreken.



**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter. Dank u wel. Laat ik mij aansluiten bij de waardevolle woorden in de richting van collega Nijboer. Altijd mooi om de wetgevende taak zelf ter hand te nemen, daar de tanden in te zetten en dan met een mooi resultaat te komen.

Het voorstel heeft een heel nobel doel: het beschermen van huurders tegen grote huurstijgingen. Dat doel van het wetsvoorstel ondersteunt de SGP-fractie van harte. Goed verhuurderschap houdt ook in dat verhuurders betaalbare huren en realistische huurstijgingen aan hun huurders bieden. En gelukkig hebben veruit de meeste verhuurders oog voor hun huurders. Inderdaad, er zijn zogenaamde huisjesmelkers, die excessieve huurverhogingen opleggen, afdwingen, maar het gaat ons te ver om dat etiket dan maar op de geliberaliseerde of liberale sector, de vrije sector te plakken, alsof elke verhuurder in potentie een huisjesmelker is met alle negatieve connotaties van dien.

Voorzitter. We vragen ons wel af of de generieke maatregel die in dit wetsvoorstel voorgesteld wordt, het gewenste effect heeft. Ik heb daar nog de nodig twijfels over en ik wil die ook onder woorden brengen. Ik snap dat dit wetsvoorstel part of the deal is, zal ik maar zeggen, maar ik hoop wel dat er zo veel openheid is dat ook de punten die van buiten de gelegenheidscoalitie zijn aangedragen, gewoon van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke uitwerking in het wetsvoorstel. Daar ga ik helemaal van uit, vandaar ook dat wij ingeschreven hebben om een inbreng te kunnen plegen.

De vragen die wij hebben, raken de bouwproductie, de investeringen in woningen en de aanvangshuren. Allereerst de gevolgen voor de bouwproductie. Ik heb in de schriftelijke ronde daarover al vragen gesteld en de Raad van State signaleert hier natuurlijk ook een probleem. Daarom creëert de vraag, die ik oprecht serieus bedoel, aan de initiatiefnemer: waarom is de initiatiefnemer zo zeker van het feit dat de huurbepanking van inflatie plus 1% geen gevolgen heeft voor de woningbouw, voor het volume, voor de bereidheid te investeren? Ik wil daar graag een onderbouwing voor, zeker nu de overdrachtsbelasting is gestegen en er wellicht meer maatregelen boven de markt hangen.

Hoe wordt voorkomen dat we straks weliswaar betaalbare huren, maar nog minder bouwproductie hebben? Want dan schieten we in onze voet. Hoe wordt voorkomen dat verhuurders bijvoorbeeld in toenemende mate kiezen voor tijdelijke huurcontracten? Hoe voorkom je dat? De huidige lage bouwproductie en het lage aanbod in de vrije sector is een van de belangrijkste oorzaken van de soms hoge huurstijgingen. Van maatregelen die dit probleem verergeren, moeten we ver weg blijven.

Dan de investeringen, met name duurzaamheid, energiebesparing en dat soort zaken. Wat de SGP betreft, moeten verhuurders de ruimte houden om die verduurzamingsmaatregelen te kunnen nemen of maatregelen die in het algemeen de woning verbeteren. Mijn eerste, simpele, vraag is dan ook: is daar nog wel ruimte genoeg voor voor de verhuurder, de investeerder, en hoe is die ruimte er dan? Kan de initiatiefnemer dat wat toelichten?

Voor sommige verhuurders, vaak kleine particuliere verhuurders die het als een soort pensioen belegd hebben, is het nu al lastig om verduurzamingsmaatregelen te nemen. De opbrengsten wegen vaak niet op tegen de kosten. Als er nog meer belemmeringen bij komen, ben ik bang dat we deze groep gaan verliezen in de verduurzamingsoperatie. Mijn concrete vraag aan de indiener is hoe hij voor zich ziet dat dit wordt voorkomen. Is de initiatiefnemer bereid om een verbetering of verduurzaming van de woning van de verhuurder aantrekkelijker te maken?

Bij een verbetering of verduurzaming van de woning mag eenmalig de huur worden verhoogd. Ik heb daarover een paar vragen. Worden hierdoor grote investeringen niet tegengewerkt doordat ze gewoon niet terugverdiend kunnen worden? Of ontstaat hierdoor niet juist een weliswaar eenmalige, maar toch excessieve huurstijging? Waarom kunnen er na investeringen niet stapsgewijze huurverhogingen worden ingezet? Ik stel een reactie zeer op prijs.

Voorzitter. Tot slot nog kort de aanvangshuren. De huurbepankingen hebben waarschijnlijk ook nog gevolgen voor die aanvangshuren. Door de hogere aanvangshuren zal wellicht de doorstroming nog verder verslechteren. Ik vraag de initiatiefnemer hoe hij aankijkt tegen deze problematiek. Hoe worden deze problemen opgelost zonder allerlei maatregelen en beperkingen?

Voorzitter. Ondanks de noeste arbeid van collega Nijboer en de oprechte waardering die we daarvoor hebben, zijn we er dus nog niet helemaal van overtuigd dat dit de beste aanpak is en dat dit voldoende instrumenten biedt om het beoogde doel daadwerkelijk te bereiken. Het doel onderschrijven we, nogmaals, maar de nadelen van de aanpak voor de huurmarkt moeten we ook eerlijk onder ogen zien. Maar wellicht — daar gaan we een beetje van uit — kan de initiatiefnemer onze zorgen nog wegnemen. Ik zie dan ook met meer dan gemiddelde belangstelling uit naar de beantwoording van de vragen.

Voorzitter, ik dank u zeer.

**De voorzitter:**

U ook bedankt voor uw inbreng. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

Ik wens de initiatiefnemer en zijn ondersteuning, maar ook de minister en haar staf veel succes bij het voorbereiden van de beantwoording, die op een ander moment gaat plaatsvinden. Ik sluit de vergadering voor vandaag. Dank jullie wel.