

4

Wet toekomstbestendige huurcommissie

Wet toekomstbestendige huurcommissie

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie) (36791).**

De voorzitter:

Ik kijk even rond in de zaal en ik zie dat vrijwel alle woordvoerders voor dit debat aanwezig zijn. Ik zou de minister en de Kamerleden dus willen voorstellen dat we gewoon gaan beginnen. Aan de orde is het wetsvoorstel Toekomstbestendige huurcommissie. De minister nogmaals welkom heten zou een beetje overbodig zijn, want zij is welkom, zoals ze weet.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef in de eerste termijn van deze wetsbehandeling het woord aan de eerste spreker, de heer Grinwis, voor zijn inbreng namens de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Het hebben van een thuis, een plek om te wonen, is geen vanzelfsprekendheid meer. Zeker als je geen huis kunt kopen, heb je het in deze tijd van woningnood niet voor het kiezen. Sterker nog, je zal elke strohalm moeten aangrijpen om überhaupt een kans te maken op een huurhuis. Dat debat, over bouwen en beschikbaarheid, voeren we veelvuldig. Maar de woningnood maakt ook de verhouding tussen huurder en verhuurder extra precair. Wie afhankelijk is van een woning staat vaak met lege handen tegenover een verhuurder, die de sleutel, het contract en de voorwaarden bepaalt. Juist omdat die verhouding zo precair is, hebben we de afgelopen jaren al een aantal wetten met elkaar behandeld en aangenomen. Ik noem de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Vandaag behandelen we deze wet, over de Huurcommissie. Want juist om die preciaire verhouding, dat preciaire evenwicht, tussen huurder en verhuurder te bewaken en de huurder te beschermen, is er de Huurcommissie. De Huurcommissie moet werken voor alle huurders. Daarom moet iedere huurder ook toegang hebben tot dit instituut. Mensen ervaren een drempel om op te staan tegen hun verhuurder. Deze drempel moet zo laag mogelijk zijn. Met deze wet wordt een stap gezet om het functioneren van de Huurcommissie te verbeteren en beter aan te laten sluiten bij de praktijk. Het doel moet zijn dat geschillen eerlijk en zorgvuldig worden behandeld, zodat huurders daadwerkelijk hun recht kunnen halen en verhuurders weten waar ze aan toe zijn. Alleen dan kan de Huurcommissie haar rol vervullen zoals bedoeld: als correctiemechanisme in een ongelijk speelveld. De Huurcommissie geeft mensen zo het idee dat

er ook naar hun verhaal wordt geluisterd en dat zij hun recht kunnen halen.

In dat licht wil ik het eerst hebben over de praktijk van de voorzittersuitspraken. Het totale aantal aanvragen bij de Huurcommissie is de afgelopen jaren flink gestegen. Ik snap dat niet al die aanvragen op een zitting kunnen komen. Het instrument van een voorzittersuitspraak kan, als het goed wordt ingezet, tijd en geld besparen en de procedure voor iedereen vergemakkelijken. Ik heb echter ook zorgen. Op dit moment wordt ongeveer 85% van de zaken afgedaan met een voorzittersuitspraak. Dat percentage is hoog. Ik vraag me af of het in al die gevallen echt zo evident is. In veel zaken blijkt de realiteit genuanceerder dan de papieren werkelijkheid. Ook ligt het gevaar op de loer dat de Huurcommissie steeds meer een machine wordt, terwijl die juist is opgericht om recht te doen. Als mensen alleen al hun verhaal kunnen doen, kan dat hen helpen om zich gehoord te voelen en om het idee te krijgen dat er een overheid is die naar hen luistert. Op dit punt hoor ik graag een reflectie van de minister.

Het baart mij op dit punt ook zorgen dat in de wet de klachtenprocedure bij de Huurcommissie wordt afgeschaft. Is bij dit voorstel voldoende stilgestaan bij de positie van huurders, van commerciële verhuurders en huurders in de vrije sector? Voor veel van deze huurders bestaat er geen interne klachtenprocedure zoals die bij veel woningcorporaties wel is ingericht. Juist voor hen vormt de klachtenprocedure bij de Huurcommissie vaak het enige laagdrempelige loket waar ze terecht kunnen als ze structureel slecht worden behandeld. Ik denk dan aan situaties waarin verhuurders stelselmatig niet reageren op verzoeken van huurders, huurders van het kastje naar de muur sturen of afspraken niet nakomen. Dat zijn geen incidenten die meteen om handhaving vragen, maar het zijn wel vormen van gedrag waar huurders last van hebben en waarvoor zij gehoord moeten kunnen worden. Waar kunnen huurders in de private sector dan terecht met hun klachten? Ik hoor graag van de minister hoe zij deze zorgen beoordeelt en of zij bereid is om te bekijken hoe de positie van deze huurders beter kan worden geborgd.

Zoals ik zei, moet de Huurcommissie toegankelijk zijn voor iedereen. Het is daarom ook goed dat in veel gemeenten huurteams actief zijn die de stap naar de Huurcommissie kunnen stimuleren en makkelijker kunnen maken. In steden waar een huurteam actief is, weten veel mensen de gang naar de Huurcommissie beter te vinden, met dank aan het huurteam. Op veel plekken, in veel gemeenten, is zo'n huurteam niet actief. Is de minister bereid om de uitbreiding van het aantal huurteams te stimuleren? Hoe zorgt de minister ervoor dat de stap om naar de Huurcommissie toe te stappen niet te groot wordt gemaakt?

Dan wil ik het vandaag ook hebben over de uitwerking van een amendement dat ik twee jaar geleden heb ingediend samen met oud-collega Vedder van het CDA. Dat amendement had een duidelijke bedoeling: de Huurcommissie de mogelijkheid geven om kostendekkende leges op te leggen aan verhuurders die zeer regelmatig in het ongelijk worden gesteld, omdat zij structureel geen verbetering laten zien in hun handelen. Wie stelselmatig regels overtreedt, wie uitspraken naast zich neerlegt en wie geen lering trekt uit eerdere oordelen van de Huurcommissie, mag daar ook

financieel op worden aangesproken; die mag op de blaren zitten.

Voorzitter. We zien in de praktijk dat dit amendement een verduidelijking behoeft, omdat niet alleen de slecht presterende verhuurders worden geraakt, maar met name de grote verhuurders, in het bijzonder woningcorporaties met een omvangrijk woningbestand. Dat beeld wordt bevestigd door de Huurcommissie zelf, onder meer in de Stand van de Uitvoering Huurcommissie 2025. De grootste tien corporaties krijgen het vaakst te maken met maximale kostendekkende leges, niet omdat zij moedwillig de regels overtreden, maar omdat ze simpelweg veel woningen verhuren. Wie veel woningen verhuurt, krijgt vaker te maken met verzoeken bij de Huurcommissie en wordt in absolute zin dus ook vaker in het ongelijk gesteld, terwijl dit relatief gezien absoluut niet het geval is.

Het huidige wetsvoorstel leidt er vervolgens toe dat de Huurcommissie na vier keer verlies verplicht is om het maximale legestartief op te leggen, zonder onderscheid naar aard of ernst van de zaak, zonder te kijken of het om vergelijkbare situaties gaat en zonder ruimte om te beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van hardnekkige verwijtbare nalatigheid. Dat schuurt, want tegelijkertijd zien we dat corporaties in verhouding tot hun totale woningbestand maar een zeer gering aantal klachten tegen zich hebben lopen. Uit concrete voorbeelden, bijvoorbeeld van Ymere, blijkt dat deze corporaties procentueel gewoon goed presteren, maar desondanks financieel stevig worden getroffen. Dat staat niet in verhouding tot de bedoeling van het amendement. De minister heeft aangegeven dat er binnen de huidige wet ruimte is voor evenwichtig uitvoeringsbeleid, maar de Huurcommissie zelf geeft heel duidelijk aan dat die ruimte juridisch niet als zodanig wordt ervaren. De hardheidsclausule in artikel 7 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is bedoeld voor incidentele uitzonderingen, niet voor structureel maatwerk. Daarmee wordt deze scheefgroei niet opgelost.

Voorzitter. De ChristenUniefractie vindt deze uitwerking niet rechtvaardig voor woningcorporaties, die hun verantwoordelijkheid nemen. Het is ook niet wat we met het amendement voor ogen hadden, namelijk het aanpakken van structureel slecht gedrag, in plaats van het bestraffen van schaalgrootte. Daarom hebben collega Steen en ik vanochtend een amendement ingediend, het amendement op stuk nr. 10, om de Huurcommissie wel de ruimte te geven om kostendekkende leges op te leggen, maar haar ook de mogelijkheid te geven om daarin zelf differentiatie aan te brengen, naar de aard van het geval. In lagere regelgeving worden in samenwerking met de Huurcommissie vervolgens richtlijnen opgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met de soort en de aard van de zaak, en de mate waarin de verhuurder verweten kan worden niet van een eerdere uitspraak geleerd te hebben. Zo wordt dit alsnog een rechtvaardig instrument.

Voorzitter. Dat is het enige amendement dat ik heb ingediend, dat dus toelichting behoeft. Dit was ook mijn eerste termijn. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Een interruptie van de heer De Hoop. Ik maximeer niet, maar ik stel de leden wel voor het in maximaal drievoud te doen en om het kort en bondig te houden.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zal mijn best doen, voorzitter. De Huurcommissie heeft ook een verhuurdersbijdrage. Op dit moment wordt die slechts betaald door de corporaties en niet door andere verhuurders. Ik ben benieuwd hoe de heer Grinwis daarnaar kijkt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat vind ik vreemd. Ik denk dat dat ook de achtergrond is van de interruptie van collega De Hoop. Ik meen dat elke verhuurder netjes naar rato zijn bijdrage moet leveren.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik ben blij met dat antwoord en ik deel dat met de heer Grinwis. De reden daarvoor is, denk ik — ik hoor dat ook graag van de minister — dat er momenteel geen huurregister is voor particuliere verhuurders. Is de heer Grinwis het met mij eens dat we ervoor moeten zorgen dat iedereen een bijdrage levert aan de Huurcommissie en dat het überhaupt misschien verstandig is om snel met een huurregister te komen?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Sterker nog, samen met de ambtsvoorganger van collega De Hoop, de heer Nijboer, heb ik eerder de ambtsvoorganger van deze minister opgeroepen om met een huurregister te komen. Sterker, dat voorstel is breed aangenomen door de Kamer. Het is ook toegezegd. Volgens mij zou in het eerste kwartaal van 2026 zo'n huurregister moeten worden opgeleverd. We leven in april, dus het eerste kwartaal is voorbij. Maar deze minister zit nog in de wittebroodsweken, dus wie weet komt het in het tweede kwartaal.

De voorzitter:

Afrondend.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dan stel ik vast dat vandaag misschien het uitgelezen moment is om dit met elkaar te regelen. Laten we ernaar kijken.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Als de heer De Hoop met een voorstel komt, doe ik opnieuw graag met hem mee.

De heer Nobel (VVD):

Meestal legt de heer Grinwis goed de vinger op de zere plek, maar ik denk dat nu het halve verhaal wordt verteld. De heer Grinwis weet ook dat een huurregister voor allerlei extra administratievelastendruk zorgt. We zien dat het op dit moment al heel lastig gaat in de private huur. Het klinkt dus mooi, maar tegelijkertijd zorgt het er waarschijnlijk nog meer voor dat de private sector niet gaat investeren in Nederland. Kunt u daar ook een reflectie op geven? Hoe

gaat de administratievelastendruk zich verhouden tot de investeringen die nu niet worden gedaan?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De VVD-fractie moet nu niet doorslaan in haar antiregelfetisjisme. Je moet het verschil blijven zien tussen goede regels en overbodige regels. Ik ben weleens bang dat collega Nobel zo aan het strijden is tegen regels dat hij de waarde van goede regels niet meer wil inzien. Een huurregister, een verhuurdersregister, is juist bij uitstek een goede regel. Sterker, het biedt ook de gelegenheid om andere regels of regelingen die we hebben, te verbeteren. Denk aan de huurtoeslag.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik zal namens de VVD zeker strijden tegen het toevoegen van meer regels, want op dit moment is de woningmarkt echt overgereguleerd, dus u zult me zeker vaker bij de interruptiemicrofoon treffen als het daarom gaat. De reden dat ik hierop hamer, is dat u ook weet dat er in de private sector heel veel gegevens niet beschikbaar zijn. Dan kunnen we wel zeggen dat er een huurregister moet komen, maar op het moment dat die gegevens niet of slecht voorhanden zijn, betekent dat dat de administratievelastendruk er wel is, maar dat het positieve effect dat u met het huurregister wilt bereiken er niet is. Bent u dat met me eens?

De **voorzitter**:

Ik wil niks bereiken, maar u doelt waarschijnlijk op de heer Grinwis.

De heer **Nobel** (VVD):

Uiteraard, voorzitter.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De voorzitter heeft inderdaad al het een en ander bereikt. Mijn antwoord aan de heer Nobel is dat ik dat op voorhand niet zie. Natuurlijk kan het zo zijn dat je bepaalde gegevens van huurders misschien niet zomaar hebt, maar ik zou dan wel van de minister willen horen wat verhuurders dan in de weg staat om tot een huurregister te komen. Ik zie die bezwaren niet op voorhand, maar als de heer Nobel met overtuigende argumenten komt om duidelijk te maken waarom zo'n huurregister echt niet kan en waarom dat heel slecht is ... Ik zie ze nog niet. Sterker, tot nu toe ben ik erg doordrongen van het feit dat het heel veel toegevoegde waarde heeft om zo'n huurregister te hebben, want we lopen er iedere keer, bij tal van beleidsinspanningen, tegenaan dat we niet zo'n goed functionerend register hebben. Dat is ook andermaal door de Kamer uitgesproken, niet alleen met de motie van de heer Nijboer en mij, maar ook door bijvoorbeeld voormalig collega Welzijn. Iedere keer viel een grote Kamermeerderheid deze moties bij, dus dit zou ik ook willen teruggeven aan collega Nobel.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik zou zeggen: liever geen extra regels, extra bureaucratie en extra lastendruk. Als dat betekent dat er straks een slecht huurregister is, dan hoop ik dat de heer Grinwis samen met de VVD liever geen huurregister wil.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De ChristenUniefractie pleit nooit voor een slecht huurregister. Wij pleiten alleen voor goede dingen. Die moeten ook goed worden uitgevoerd. Ik reken op steun van de VVD voor goede regels en niet voor overbodige regels.

Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Grinwis. Het woord is aan de heer De Hoop voor zijn inbreng namens GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Meer dan 100 jaar geleden maakte de regering het instellen van lokale huurcommissies mogelijk. Het was het begin van de twintigste eeuw. De levensomstandigheden van te veel gewone mensen, die in volgepakte krottenwijken woonden, waren gewoon dramatisch. Het was oorlog. Er werd niet gebouwd en door het huizentekort rezen de huren de pan uit. Vooral in de grote steden zagen huisjesmelkers hun kans schoon om torenhoge huren te vragen. De regering moest wat doen. Er werden huurcommissies ingesteld om al die huurexplosies te beteugelen en ervoor te zorgen dat niet alleen de allerrijksten zich een fijne woning konden veroorloven, maar dat het echt een recht voor iedereen was. Dat was eerst bedoeld als een soort tijdelijke voorziening, maar de Huurcommissie is tot op de dag van vandaag blijven bestaan; gelukkig maar, want ook vandaag de dag zien we eigenlijk vergelijkbare problemen. Ze zijn niet zo extreem als toen, maar de problemen zijn er nog steeds. Er zijn nog steeds profiteurs die de hoofdprijs durven te vragen en er zijn huurders die kampen met ernstige gebreken, zoals asbest maar bijvoorbeeld ook schimmel. Het is dus belangrijker dan ooit dat we met elkaar een goede Huurcommissie hebben waarmee geschillen tussen verhuurder en huurder over de hoogte van de huur, de servicekosten en gebreken op een fatsoenlijke manier kunnen worden beslecht. Vandaag vragen we ons af: hoe kunnen we de Huurcommissie zo moderniseren dat die over 100 jaar nog steeds meekan? We kijken in principe dan ook positief naar de voorstellen die het kabinet doet om de Huurcommissie goed te laten functioneren, bijvoorbeeld het toevoegen van een flexibele schil rond de voorzitter om deze te ontlasten. We hebben echter ook een aantal zorgen en verbeterpunten. Die hebben vooral te maken met de toegankelijkheid van de Huurcommissie voor huurders en met het gegeven dat huurders gehoord moeten blijven worden.

Ten eerste de verlenging van termijnen. Meer tijd betekent meer zorgvuldigheid, en dat is belangrijk. Maar langere wachttijden betekenen ook dat huurders langer in onzekerheid zouden kunnen zitten, of zelfs in een hele onwenselijke woonsituatie. Waarom kiest de minister niet voor versterking van de Huurcommissie zodat die huidige termijnen gehaald kunnen worden, vraag ik haar. Ten tweede zien we dat het wetsvoorstel verplicht dat gebreken schriftelijk gemeld worden. Op dit moment kan huurverlaging op grond

van gebreken ook als een gebrek mondeling aan een verhuurder is gemeld, plaatsvinden. Nu wordt geëist dat een gebrekenmelding schriftelijk wordt gedaan. Ik vraag de minister echter wat dat betekent voor de ongeveer 2,5 tot 3 miljoen volwassenen in Nederland die moeite hebben met lezen en schrijven. Kan de minister uitleggen of er bij het doen van dit voorstel ook aan hen is gedacht?

Ook op andere manieren zien we op dit onderwerp een verdergaande verschriftelijking. We zien regelmatig dat verzoeken op formele gronden worden afgewezen, zonder dat er echt een blik op de zaak is geworpen. Dat zet de huurder in de kou. Ook wordt een toenemend aantal zaken bij de Huurcommissie puur schriftelijk afgedaan, zonder dat de huurder ook letterlijk gehoord is. Kan de minister ook op deze punten aangeven hoe alle huurders, ook mensen die de taal minder machtig zijn, hun recht kunnen halen?

Voorzitter. Dan kom ik op ons derde punt. Dat is het schrappen van de klachtenprocedure. Op dit moment kunnen huurders bij de Huurcommissie een klacht indienen over het gedrag van hun verhuurder. Het wetsvoorstel schrapt die mogelijkheid omdat deze procedure volgens de regering onduidelijk en overbodig zou zijn. Laat ik daarop eerst zeggen: als de procedure onduidelijk is of niet gebruikt wordt, investeer dan in het beter informeren en begeleiden van huurders bij die procedure, in plaats van dat je die direct schrapt. Waarom heeft de minister daar bijvoorbeeld niet voor gekozen? Die procedure is namelijk niet overbodig. De regering zegt dat dat wel zo is, omdat er al twee alternatieve routes zouden zijn, via gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap of via een interne klachtenprocedure bij corporaties. Huurders in de private sector hebben dus niet een dergelijke interne klachtenprocedure, terwijl zij juist vaak misstanden ervaren. Is er wel aan hen gedacht, minister, bij het doen van dit voorstel? Zij zouden de toegang tot hun klachtenmechanisme verliezen.

De Wet goed verhuurderschap dekt alleen de echt ernstige misstanden, zoals intimidatie en discriminatie. Maar wat als jouw verhuurder zich niet houdt aan afspraken, je negeert of je niet serieus neemt als je een kleiner gebrek meldt, of als die een gebrek niet oplost? Wat dan, vraag ik de minister. Vorige maand verscheen er een nieuwe rapportage van de Woonbond. Daaruit blijkt dat slecht gedrag van verhuurders het meest gemelde probleem is. Dat is het meest gemelde probleem. Dat gaat om 50% van alle meldingen. Die ervaringen lopen heel erg uiteen. Misschien zijn die altijd net niet extreem genoeg om op te treden met de Wet goed verhuurderschap, maar dat betekent niet dat die klachten niet gegrond zijn en dat daar niet naar gehandeld moet worden. Voor al dat soort slecht gedrag blijft wat mijn fractie betreft een loket nodig. Wat betreft mijn fractie, en dus ook die van de SP, moet de bestaande procedure bij de Huurcommissie gehandhaafd worden. Daarom dien ik met mevrouw Beckerman een amendement in om die klachtenprocedure te behouden.

Voorzitter. Ons vierde verbeterpunt betreft het toevoegen van de mogelijkheid om servicekosten collectief af te rekenen voor alle bewoners, om zo met één procedure vele honderden individuen... Ik ga een slok water nemen, want ik loop een beetje vast. Dat heeft iedereen weleens. Individuele, zou ik zeggen. Dat is om individuele zaken te vervangen.

Met mevrouw Beckerman doe ik vandaag voorstellen om dat te regelen. Dat lijkt ons veel handiger.

Voorzitter. Ons vijfde en laatste punt is dat momenteel alleen woningbouwcorporaties meebetalen aan de Huurcommissie. Private verhuurders doen dat niet, omdat we geen zicht hebben op die bezitsinformatie. Met de invoering van een huurregister zou er wel zicht ontstaan. Al in 2023 vroeg de Kamer hierom met de motie-Nijboer/Grinwis. Daarover had ik net een interruptiedebat met collega Grinwis. Ziet de minister de meerwaarde van een huurregister? Dat vraag ik ook omdat dat zou helpen bij het terugdringen van illegale verhuur, leegstand, discriminatie en andere malafide verhuurpraktijken.

Voorzitter, ik rond af. Al 100 jaar is de Huurcommissie ontzettend belangrijk voor het beslechten van geschillen tussen huurders en verhuurders. Voor mijn fractie is het ontzettend belangrijk dat we de Huurcommissie niet alleen toekomstbestendig maken, maar die ook toegankelijk blijven houden voor alle huurders.

Dan rest mij alleen nog collega Van Leijen succes te wensen met zijn maidenspeech. Alvast de felicitatie van mijn fractie.

Dank.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Ik dacht op enig moment even dat u over zou gaan op het Fries.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Daag mij niet uit, voorzitter.

De voorzitter:

Er is nog een tweede termijn. Dank u wel.

We zijn bij een bijzonder heugelijk moment aangekomen. Dat is de maidenspeech van de heer Van Leijen. Die zal hij uitspreken namens de fractie van D66. Zoals we weten is het gebruikelijk dat we niet interrumperen, maar slechts feliciteren bij maidenspeeches. Gaat uw gang, meneer Van Leijen.

De heer Van Leijen (D66):

Dank u, voorzitter. Het was zo'n avond. De dag was lang geweest, mijn benen waren zwaar en mijn oogleden mogelijk nog zwaarder. Terwijl mijn lieve kinderen zich klaarmaakten voor hun bed, was mijn hoofd al bij dat ene lekkere plekje op de bank. "Papa," vroeg mijn zoontje Jesse, "jij gelooft toch niet in God?" "Nee lieverd", zei ik op een bijna automatische toon. We hadden het hier vaker over gehad en dat ene plekje op mijn bank ligt echt heel lekker en daar wilde ik gewoon heel graag naartoe. "Maar papa," ging Jesse verder, "waar gelooft jij dan wel in?" Plots was ik er weer helemaal bij. Het was zo'n vraag die op een toon gesteld wordt waardoor je als vader weet: dit moment doet ertoe; nu moet ik wat zinnigs gaan zeggen. "Ik geloof in jou en in je lieve zusje Evi", zei ik. Ik zag tevreden knikjes en tevreden blikjes en ik dacht: mooi, vaderschapstest overleefd. Toch bleven de vraag en het antwoord dat ik mijn kinderen écht verschuldigd was door mijn hoofd spoken. Het is ook

een relevante vraag, want waar geloof je eigenlijk in als je niet gelooft? Gelukkig hoefde ik niet ver te zoeken voor het antwoord. Ik geloof in de vrijheid om te geloven, of dat je nu niet-gelovig, christen, moslim, hindoe, boeddhist of iets anders maakt. Ik geloof dat dit op geen enkele manier tussen ons in hoeft te staan.

Voorzitter. Ik geloof in vrijheid. Als ik dan ergens heilig in moet geloven, laat dat dan in het recht zijn om over je eigen leven te beschikken, je eigen keuzes te maken en te zijn wie je bent. "De enige vrijheid die deze naam waard is, is de vrijheid ons eigen goed na te streven, op onze eigen manier, zolang we niet proberen anderen te beroven van het hunne of hen dwarsbomen in hun pogingen het te bereiken", zei John Stuart Mill. Ik geloof dat hij gelijk had. De vrijheid waar Mill het over had, dus om je eigen geluk te kunnen nastreven zonder dat je anderen daarbij schaadt, ontstaat helaas niet uit zichzelf. Daar is iets voor nodig. Daar moeten we wat voor doen. Dat vraagt wat van ons als politici.

Terwijl ik die woorden uitspreek, denk ik aan het verhaal van de Ierse Katriona O'Sullivan — geen familie van, overigens. Tijdens een toespraak vertelde ze hoe geweldig haar leven was: academica, best-selling auteur, getrouwd, mooie kinderen. Ze sloot het rijtje af met een mooi staaltje zelfinzicht: "I'm fucking amazing." Voorzitter, vergeef mij deze woorden in deze zaal. Ik herhaal enkel een quote. Het is niet mijn eigen woordkeuze. Toen nam zij ons mee in hoe haar leven eruitzag toen ze 15 was: dakloos, drugsverslaafd, misbruikt en zwanger. Het zegt wat over de enorme wilskracht van deze vrouw dat zij haar leven zo enorm heeft weten om te gooien.

Voorzitter. Er is meer. Ze vertelde dat er in haar leven een paar dingen waren die haar leven veranderden. Zo vertelde zij dat zij als jonge moeder dankzij publieke huisvesting de basis kreeg om na te denken over de vraag: wat voor moeder wil ik eigenlijk zijn en wat voor leven wil ik voor mijn kind? Zij vertelde dat er een huisgenoot was die haar aanspoorde om zich aan te melden voor een speciaal toegangsprogramma van het Ierse Trinity College. Aan dezelfde universiteit behaalde ze jaren later haar PhD.

Voorzitter. Katriona O'Sullivan heeft met ongelooflijk veel kracht haar leven een andere richting gegeven. Dat vind ik echt bewonderenswaardig. Dat kon ze echter niet alleen. Er was een basis die haar hielp om die stap te zetten. Die basis begon bij iets heel eenvoudigs maar heel belangrijks, namelijk een plek om te wonen. Een fijn thuis is de basis voor alles. Als je écht vrij wil zijn en je eigen keuzes wil maken, heb je eerst een veilige plek nodig om te wonen. Zolang mensen hun huur niet kunnen betalen, in slechte woningen leven of zelfs helemaal geen dak boven hun hoofd hebben, voelt die vrijheid gewoon heel ver weg.

Voorzitter. Helaas overdrijf ik niet als ik zeg dat voor honderdduizenden Nederlanders op dit moment het leven op pauze staat omdat ze simpelweg geen passende woning kunnen vinden. Dat is precies waarom ik hier vandaag sta. Ik wil keihard aan de bak om die thuisbasis voor iedereen voor elkaar te krijgen, zodat iedereen vrij is om zijn leven zelf in te richten. Hier ga ik voor knokken, door in te zetten op tempo, op versnellen, op het weghalen van de stroperigheid uit de woningbouw, en door beter benutten mogelijk te maken, door in te zetten op het versimpelen van woningdelen en door als een ware mister middenhuur

ervoor te zorgen dat de nieuwe Europese regels op dat gebied tot heel veel meer woningen gaan leiden.

Voorzitter. We staan hier vanochtend om te debatteren over de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Al meer dan 100 jaar beschermt de Huurcommissie als onpartijdige scheidsrechter onze huursector. Plannen om die organisatie klaar te maken voor de toekomst, kunnen rekenen op steun van mijn fractie.

Ik heb nog wel enkele vragen aan de minister. Die vragen moet ik even zoeken. Gevonden! Kan zij aangeven wat de impact is van de lessorheffing op de woningcorporaties, die meer klachten ontvangen omdat zij simpelweg grotere aantallen woningen verhuren? Twee. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de invoering van een huurregister, zodat alle verhuurders hun eerlijke deel kunnen bijdragen aan het in stand houden van de Huurcommissie? Ik heb nog een laatste vraag om duidelijkheid te scheppen voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie zelf. Op welke termijn is invoering van deze wet voorzien, ook gezien de gewenste voorbereidingstijd voor de Huurcommissie? Mijn fractie werkt graag met andere partijen in deze Kamer aan een Huurcommissie die klaar is voor de toekomst, zodat huurders en verhuurders zekerheid kunnen blijven krijgen, omdat een woning de basis is om je leven in vrijheid vorm te kunnen geven.

Dus lieve Jesse, dus lieve Evi, zeg ik via de voorzitter ... Sorry. Ik ben een enorme softie als het op mijn kinderen aankomt; dat geef ik ook toe. Je vader gelooft ergens in. Hij gelooft in jullie. Daar was geen woord aan gelogen. Hij gelooft bovendien in vrijheid, in een land waarin mensen de kans krijgen om hun eigen leven vorm te geven. Hij gelooft dat politici zich keihard moeten inzetten om die vrijheid mogelijk te maken. En hij gelooft dat het begint bij een goede basis: bij een fijne plek om te wonen. Daar, voorzitter, zet ik mij elke dag voor in.

Dank u wel.

(Geroffel op bankjes)

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Leijen, voor hoe u uit uw hart sprak. Zo hoort dat eigenlijk te zijn in de politiek. Ik heb het genoeg om u als eerste te feliciteren met uw maiden-speech. Ik nodig u uit om felicitaties voor het rostrum in ontvangst te nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering en ik geef het woord aan mevrouw Steen voor haar inbreng in de eerste termijn namens de fractie van het CDA.

Mevrouw Steen (CDA):

Voorzitter. Wie huurt, moet erop kunnen vertrouwen dat regels duidelijk zijn en dat geschillen eerlijk worden opgelost. Dat klinkt vanzelfsprekend, maar in de praktijk ontstaan er dagelijks conflicten over huurprijzen, servicekosten en onderhoud. Juist daar vervult de Huurcommissie haar rol

als onafhankelijke arbiter, die voorkomt dat een verschil van inzicht uitgroeit tot een langdurig probleem voor huurder en verhuurder. De Huurcommissie is geen nieuw orgaan; ze bestaat al sinds 1975 en heeft sindsdien een belangrijke maatschappelijke functie vervuld. Meer dan 45 jaar ervaring hebben laten zien dat de Huurcommissie een cruciaal instrument is om duidelijkheid, rechtszekerheid en balans in de huurmarkt te brengen.

Toch staat die rol onder druk. De samenleving verandert sneller dan de regels kunnen bijhouden. Er ligt een grote woningbouwopgave voor ons, de Wet betaalbare huur betekende nieuwe verantwoordelijkheden voor de Huurcommissie, en er zijn allerlei nieuwe manieren van wonen. Daarom steunt het CDA de wet die de Huurcommissie toekomstbestendig maakt, met een sterkere governance, meer continuïteit en duidelijkere verantwoordelijkheden. Maar "toekomstbestendig" betekent voor ons meer dan alleen efficiëntie. Het betekent toegankelijk en mensgericht, digitaal waar het kan en persoonlijk waar het moet, zodat mensen hun verhaal kunnen doen en beslissingen eerlijk en snel genomen worden. De aanpassingen die nu voorliggen, zijn gebaseerd op de dagelijkse praktijk en laten de inzet en het werk van de commissie meebewegen met het type klachten en vragen. Dat is belangrijk, omdat we willen dat het werk van de commissie voor iedereen makkelijk, toegankelijk en uitvoerbaar is.

Het is dus goed dat deze wet er is. Toch heeft het CDA nog een aantal vragen en aandachtspunten, en valt er ook nog wel wat te verbeteren. Onder dit wetsvoorstel zit eigenlijk een grotere vraag, niet alleen over hoe we de procedures organiseren, maar ook over wat voor instelling de Huurcommissie eigenlijk is en moet zijn. Dit is geen gewone uitvoeringsorganisatie. Dit is voor mensen de plek waar je naartoe gaat als het echt misgaat. Dan moet je weten: hier krijg ik een onafhankelijk en eerlijk oordeel. Voor het CDA is dat ook het uitgangspunt. De Huurcommissie moet geen uitvoeringsloket worden van het ministerie, maar ook geen losstaande club zonder duidelijke plek in het publieke bestel. We zoeken een positie in balans voor de Huurcommissie, onafhankelijk in oordeel, maar wel stevig ingebed in de publieke ordening, met gezag, en herkenbaar voor mensen. Daarom vraag ik de minister: deelt zij de opvatting dat de Huurcommissie een zelfstandige geschillenbeslechter moet zijn met eigen gezag? Zo ja, wanneer komt zij dan met een heldere visie op de governance, zoals ook de Raad van State is gevraagd? En wanneer komt deze visie naar de Kamer?

Voorzitter. Hierbij is ook het huurregister van belang. Ook dit biedt transparantie en rechtsbescherming. Het register helpt gemeenten bijvoorbeeld bij het toezicht en de handhaving van huurrechten. Het moet gemakkelijker worden om slechte verhuurders op te sporen en aan te pakken. Ook moet het controleerbaar maken of huizen in de middenhuur niet te duur worden verhuurd. De vorige minister gaf aan dat het voorstel voor het huurregister in juli in consultatie gaat. Het CDA gaat ervan uit dat de onderhavige wet en het voorstel voor het huurregister op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken. Kan de minister iets zeggen over de samenhang en de wijze waarop deze twee zich tot elkaar verhouden?

Voorzitter. Dan de toegang en de bureaucratie. Het wetsvoorstel voorziet in de eis om gebreken aan een huurwoning eerst schriftelijk te melden aan de commissie voordat de

klacht inhoudelijk wordt behandeld. De reden daarvoor is dat de afhandeling beter kan worden gevolgd als er een overzicht is van wat er is gemeld en wanneer dat is gemeld. Dat is in het kader van rechtszekerheid en gelijke behandeling zeker belangrijk, maar hoe zorgen we er nu voor dat hiermee geen nieuwe beklemmende bureaucratie wordt opgetuigd? Het CDA begrijpt de noodzaak om de procesmatige afhandeling van gebreken en klachten te objectiveren, maar we weten ook dat de verhouding tussen huurder en verhuurder toch vaak ongelijksoortig is. Vooral bij gebreken in een woning en de balans tussen prijs en ervaren of noodzakelijk wooncomfort, zit er soms ook iets wat je minder makkelijk kunt rationaliseren. Daar komt bij dat lang niet alle huurders schriftelijk of digitaal vaardig zijn. Hoe wordt dus voorkomen dat het proces bij de Huurcommissie een soort van weberiaanse ijzeren kooi wordt, dat huurders en verhuurders opsluit in een systeem van regels en procedures? Hoe zorgen we ervoor dat bijvoorbeeld het klantcontactcentrum, dat nu al een tijdje best prima draait, persoonlijk blijft en geen kastje-naar-de-muurloket wordt? Hoe houden we daar grip op?

Voorzitter. Dan het evenwicht. De Huurcommissie is er voor huurders maar ook voor verhuurders. Als dat evenwicht niet zichtbaar is, dan verdwijnt het vertrouwen aan één kant. Voor het CDA is dat een cruciaal punt. Het gaat om een sterke bescherming van huurders maar ook om een eerlijke en betrouwbare behandeling van verhuurders. Precies daaraan raakt de discussie over pariteit. Dat is voor ons geen technisch detail, maar een manier om dat evenwicht zichtbaar te maken. Tegelijkertijd zien we dat de Huurcommissie juridischer wordt. De vraag is dus niet simpelweg of we pariteit houden of niet, maar hoe we ervoor zorgen dat het evenwicht goed overeind blijft in een moderne organisatie. Deelt de minister de opvatting dat het gezag van de Huurcommissie staat of valt met het vertrouwen van beide kanten? Is zij bereid om in die brede visie ook expliciet in te gaan op de toekomst van pariteit en hoe die eruit moet zien, passend bij de rol van de Huurcommissie van de toekomst?

Voorzitter. Dit brengt mij bij de leges. Het oorspronkelijke amendement van de heer Grinwis en onze fractie had een heel duidelijk doel: verhuurders die keer op keer de fout ingaan en hun gedrag niet aanpassen, moeten dat voelen. Juist die hardleerse gevallen wil je raken. Dat uitgangspunt staat voor ons nog steeds recht overeind. Ook partijen die dagelijks een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen, zien dat belang en handelen ernaar dat misstanden moeten worden aangepakt. Maar in de praktijk zien we dat dit nu anders uitpakt. Het heeft onbedoelde bijeffecten, met name bij woningbouwcorporaties, niet omdat zij structureel de regels overtreden maar gewoonweg omdat zij veel woningen hebben. Daardoor komen zij simpelweg vaker bij de Huurcommissie terecht. Dan worden uitspraken bij elkaar opgeteld en volgen al snel maximale leges, terwijl het naar verhouding om slechts een heel klein deel van hun verhuur gaat. Daarbij speelt dat de Huurcommissie zelf aangeeft dat zij nu eigenlijk te weinig ruimte heeft om daar verstandig mee om te gaan. Daarom hebben wij samen met de heer Grinwis een reparatieamendement ingediend om dit onbedoelde effect te repareren en om de Huurcommissie juist wel de ruimte te geven om te differentiëren in de zin van: gaat het hier nu om structureel verwijtbaar gedrag of niet? Mijn vraag aan de minister is dan ook of zij de mening deelt dat we moeten vasthouden aan het oorspronkelijke doel, namelijk het aanpakken van hardleers

gedrag, maar dat de uitwerking nu geen goed onderscheid maakt. Is zij ervan overtuigd dat deze aanpassing ervoor zorgt dat juist de verhuurders die écht overtredingen blijven begaan, worden geraakt en niet degenen die hun werk in de kern gewoon goed doen?

Tot zover, voorzitter.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik kan me aansluiten bij een heel groot deel van de bijdrage van het CDA, waaronder de punten over de toegankelijkheid. Ik miste alleen één onderdeel, namelijk de klachtenprocedure. Daar wil ik nog een vraag over stellen richting mevrouw Steen. Zij schetste in haar bijdrage dat het ontzettend belangrijk is dat je de geschillenbeslechting goed inricht met elkaar. Toch wordt de klachtenprocedure nu geschrapt. Daar heeft mijn fractie zorgen over. We hebben daar ook een amendement over ingediend. Ik was benieuwd hoe het CDA daarnaar kijkt.

Mevrouw **Steen** (CDA):

We hebben in de beantwoording van het kabinet gezien dat de klachtenprocedure heel goed is bedoeld, maar eigenlijk niet goed werkt. Hij is niet doelmatig. De vraag is: bied je dan echt rechtsbescherming of is het een papieren werkelijkheid? Het CDA is ervan overtuigd dat het, zoals hij nu is ingericht, een papieren werkelijkheid is. Op andere plekken kunnen we de klachtenprocedure goed inrichten. Dan kan de Huurcommissie blijven doen waar ze goed in is en wat ze moet doen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Daar heb ik toch twee vragen over. Mijn zorg is namelijk dat het misschien toch niet helemaal goed ingericht is. Binnen corporaties wordt het bijvoorbeeld intern ingericht. Ik kan me voorstellen dat het voor een huurder prettig is als zo'n klachtenprocedure ook buiten de corporatie ingericht kan worden, bijvoorbeeld bij de Huurcommissie. Dat allereerst. Bij private verhuurders moet je echt leunen op de Wet goed verhuurderschap. Als je dan geen zware misstanden hebt, heb je weinig om op terug te vallen. Ziet het CDA dat ook?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Toch zie ik dat die instanties er zijn. Ik heb heel veel vertrouwen in de woningbouwcorporaties. Ik zie ook dat het best wel goed gaat. Daar hebben we het eigenlijk helemaal niet voor nodig. Wat betreft het deel over private huurders: je kunt voor heel veel nog wél terecht bij de Huurcommissie. Het is dus niet zo dat er helemaal niks meer bij de Huurcommissie terechtkomt. Uiteindelijk is er dus altijd wel iemand die er onafhankelijk naar kan kijken. Ook bij de private verhuurders gaat het best goed. Ik heb er dus vertrouwen in dat het goed komt. We hebben er vooral baat bij om ondoelmatige klachtenprocedures niet in stand te houden. We geven huurders het gevoel dat ze ergens rechtsbescherming kunnen halen, maar die krijgen ze eigenlijk niet.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dat is dan een verschil van inzicht. Dat kan. Ik hoorde mevrouw Steen wel heel duidelijk schetsen dat het heel belangrijk is dat het huurregister op korte termijn goed ingericht wordt. Ik zag dat ook echt als een oproep richting de minister. Ik ben dus in ieder geval blij dat het CDA die oproep vandaag gedaan heeft.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Goed zo. Dat heeft u goed gehoord.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik ben heel benieuwd hoe de minister straks gaat reageren op het huurregister. Ik hoop wel dat het CDA, net als de VVD, kritisch wil kijken. Stel dat het huurregister wordt opgetuigd, maar niet functioneert en voor allerlei administratievelastendruk zorgt bij de kleine particuliere belegger. Die wil nu toch al niet investeren, omdat het fiscale klimaat onaantrekkelijk is. Gaat het CDA dan kijken of het dat dan nog wil?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik denk dat de VVD het CDA in meerdere debatten over volkshuisvesting heeft horen pleiten voor geen bureaucratie. Sterker nog, dat heb ik net ook al gedaan. Maar ik ben niet tegen slimme regels. Als de regels slim worden ingezet en zo'n register gaat helpen om een goede huurmarkt in balans te houden, dan moeten we dat gewoon doen. Daarom ben ik ook benieuwd naar de visie van de minister op het huurregister. Ik ben benieuwd hoe het in verhouding staat tot wat we vandaag bespreken. Maar ook als het gaat om studentenkamers is dit enorm van belang. Ik ben dus echt benieuwd waar de minister mee komt. Ik ben ook erg benieuwd naar het moment dat het in consultatie gaat. Dan gaan we ongetwijfeld nog een keer met elkaar debatteren over de effecten ervan.

De heer **Nobel** (VVD):

Misschien tot slot. Stel dat er uiteindelijk toch zo'n huurregister komt. Namens de VVD hoop ik dat het er niet komt, omdat ik er echt heel veel administratievelastendruk achter vandaan zie komen. Dan maak ik me ook zorgen over de uitvoering. Uiteindelijk zullen gemeenten waarschijnlijk moeten gaan handhaven. Mevrouw Steen weet ook dat er heel veel taken op het bordje van de gemeente liggen. Hoe kijkt mevrouw Steen daarnaar?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Over de bevoegdheden en taken van gemeenten komen we ongetwijfeld ook nog wel te spreken. Het is ook niet zo dat gemeenten zeggen het niet te willen doen. Gemeenten zeggen vooral: geef me de goede instrumenten om het goed te kunnen doen. Dan heb je een heel ander gesprek. Op dit moment hebben gemeenten al bevoegdheden, of sterker nog, verantwoordelijkheden, om ervoor te zorgen dat misstanden tegengegaan worden. Op het moment dat een huurregister daarbij kan helpen — dat gaan we vervolgens straks ook zien — dan geeft dat hun een instrument in handen om dat op een goede manier te doen. Ik zie daar op dit moment op voorhand dus nog helemaal geen bezwaar in, maar laten we vooral kijken hoe het er straks

uit komt te zien. Dan gaan we daar ongetwijfeld nog met elkaar over spreken.

De voorzitter:
Afrondend.

De heer Nobel (VVD):
Voor de VVD is het middel eigenlijk zwaarder dan de kwaal. Ik hoop dat het CDA dat uiteindelijk ook gaat inzien, maar ik ben in ieder geval blij dat ze nog niet volledig om zijn en dat ze ook de reactie van de minister willen afwachten.

Mevrouw Steen (CDA):
Uiteraard.

De voorzitter:
Dank u wel, mevrouw Steen. Het woord is aan mevrouw Beckerman voor haar inbreng namens de Socialistische Partij in eerste termijn.

Mevrouw Beckerman (SP):
Goeiemorgen. Felicitaties aan de heer Van Leijen voor zijn maidenspeech.

Voorzitter. Vandaag bespreken we de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Onze belangrijkste vraag is natuurlijk: helpt deze wet bij het versterken van de positie van huurders die onrecht wordt aangedaan? Laten we het dan ook maar direct heel concreet maken: schimmel. Dat wordt een steeds groter probleem in huurwoningen. Mensen worden letterlijk ziek van hun eigen huis. Het meest pijnlijke nieuwsbericht vond ik dat het Jeugdeducatiefonds meer aanvragen krijgt voor nieuwe matrassen en dekentjes voor kinderen omdat ze door schimmel aangetast worden. Laat dat even tot je doordringen: beschimmelde dekens en kindermatrassen. Is dat hoe we kinderen in dit land laten opgroeien? Ik vraag de minister of zij weleens in zo'n woning geweest is. Je krijgt het echt direct benauwd.

Het treurigste is dat er misschien wel een nieuw matrasje komt, maar dat de oorzaak heel vaak niet wordt weggenomen. Longartsen zien inmiddels bijna dagelijks kinderen die ziek zijn doordat ze in een schimmelhuis wonen. Het probleem wordt groter en groter. Een op de vijf woningen in Nederland heeft schimmel. Het gaat om 29% van de corporatiewoningen in 2024. Dat was in 2021 nog 24%.

Het halen van je recht is dan een groot probleem. De Huurcommissie krijgt steeds vaker klachten over slecht onderhouden huurwoningen. In 2024 spande een recordaantal huurders een zaak aan vanwege schimmel, lekkages of tocht. Dat gebeurde ruim 5.800 keer, 30% meer dan het jaar ervoor. De vraag is natuurlijk: helpt deze wet die we vandaag bespreken nou om dit grote nationale probleem aan te pakken? Wat de SP betreft gebeurt dat echt onvoldoende. Huurders moeten met deze wet het probleem schriftelijk melden bij de verhuurder, moeten dan zes weken wachten en kunnen dan naar de Huurcommissie, maar met deze wet maken we het mogelijk dat de wachttijden bij de Huurcommissie ook nog langer worden. Als je dan gelijk krijgt van de Huurcommissie, is er nog geen garantie dat die schimmel daadwerkelijk wordt aangepakt, want de

Huurcommissie kan alleen maar huurverlaging opleggen. Dan word je dus nog steeds ziek van je eigen huis.

Voorzitter. Ik vind het heel hoopvol dat ze het in Engeland anders doen, hoewel daar een hele, hele, hele trieste aanleiding voor was, namelijk het overlijden van het peutertje Awaab. Hij is overleden na langdurige blootstelling aan schimmel in zijn sociale huurwoning. Nu is er in zijn naam een wet. Wat doet die wet? Noodreparaties binnen 24 uur, binnen tien werkdagen moet een verhuurder onderzoek doen na klachten over schimmel, waar een geschreven verslag van moet komen, en als er een direct gevaar wordt gevonden, moet er binnen vijf dagen worden ingegrepen en moet er binnen twaalf weken worden gestart met grotere onderhoud. Doet de verhuurder dat niet, dan volgen er sancties. Deze wet geldt nu alleen voor de sociale huur in Engeland, maar gaat ook gelden voor de vrije sector. Bovendien wordt die wet ook nog verder uitgebreid naar constructieve gebreken, brandveiligheid en sanitair.

Wat een verschil, minister. Hier moeten huurders met ziekmakende schimmel nog een lange strijd voeren, waarbij er geen zekerheid is dat het probleem daadwerkelijk wordt aangepakt. In Engeland kun je nu een aanpak binnen enkele dagen afdwingen. Ik ben eigenlijk benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Zou dit type wetgeving niet helpen om ziekmakende en gevaarlijke schimmels veel effectiever aan te pakken, aangezien de problematiek met schimmel ook hier niet afneemt maar toeneemt? We komen met een motie in de tweede termijn.

Voorzitter. Met de wet die vandaag voorligt, is op zichzelf niet heel veel mis, maar de vraag is wel wat deze wet materieel echt gaat verbeteren. Daarom doe ik samen met de heer De Hoop ook nog twee grote voorstellen middels amendementen om de wet te verbeteren, allereerst op het punt van collectieve zaken. Voor veel huurders is de stap naar de Huurcommissie groot. Hoewel je burens allemaal hetzelfde probleem hebben, moet je bijna altijd allemaal individueel een eigen zaak aanspannen. Dat vergroot ook nog eens de werklast van de Huurcommissie. Daarom pleit de SP al lange tijd voor meer collectieve zaken van huurders, of het nou gaat over gebreken zoals schimmel, de hoogte van de huur of iets anders. Vandaag dienen we een amendement in dat specifiek gaat over collectieve zaken, over servicekosten. Eigenlijk is dit een heel logisch amendement. Het is eigenlijk gek dat dit nog niet helemaal goed geregeld is, want in grote woongebouwen worden servicekosten eerst collectief berekend en vervolgens omgeslagen naar alle bewoners. Huurders die bezwaar maken, moeten dat nu eigenlijk allemaal individueel doen. We zeggen daarom: maak het simpel en laat een vertegenwoordiging van de huurders met een collectieve rekening een zaak starten. Dat voorkomt een hele hoop zaken en maakt het voor huurders makkelijker om hun recht te halen. Graag een reactie.

Ons tweede amendement is al vaker genoemd en gaat over de klachtenprocedure. Deze procedure wordt in de voorliggende wet geschrapt. Wij willen deze graag behouden. De minister wijst erop dat er alternatieven zijn die huurders zouden helpen bij het indienen van een klacht, maar zoals eerdere sprekers ook al aangaven, zijn die alternatieven er voor heel veel huurders niet en als ze er zijn, zijn ze ook nog onvoldoende. De Wet goed verhuurderschap, waar de minister naar verwijst, geldt bijvoorbeeld niet voor corpo-

raties. Een interne klachtenprocedure bij de corporatie is niet voldoende en is er niet voor huurders in de commerciële sector. Daarom is het voorstel eigenlijk heel simpel: behoud de klachtenprocedure. Toegang tot een onafhankelijke klachteninstantie is gewoon een wezenlijk onderdeel van de rechtsbescherming van huurders. Zolang niet is gewaarborgd dat alle huurders terechtkunnen bij een gelijkwaardig alternatief, dient de bestaande procedure bij de Huurcommissie te worden gehandhaafd. Als de minister zegt dat veel huurders überhaupt niet weten dat deze procedure mogelijk is, is het zaak dat huurders beter geïnformeerd worden, zodat ze hun recht kunnen halen. Ik sluit daarmee ook aan bij de bredere oproep van de heer Grinwis, namelijk: maak die huurteams overal in Nederland beschikbaar, want huurteams helpen huurders daadwerkelijk om hun recht te halen, terwijl we in deze wet zien dat er ook nieuwe drempels worden opgeworpen, zoals dat schriftelijk verslag, terwijl we weten dat dat niet voor iedereen mogelijk is.

Voorzitter. We kunnen beter. Iedereen verdient een goed, gezond en betaalbaar huis. Er zijn te veel misstanden: ziekmakende schimmelwoningen, te hoge huren, peperdure servicekosten. Ja, wij steunen deze wet, maar volgens de SP is het ook tijd om verder te kijken. In Engeland doen ze het wel: goed en snel ingrijpen wanneer er schimmel in een woning zit. Daar was daar een heel tragisch incident voor nodig. Laten wij daar niet op wachten en hier nu werk van maken.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. We zijn aanbeland bij een tweede heugelijk moment. Dat betreft de maidenspeech van de heer Nobel. Die zal hij uitspreken namens de fractie van de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie. U heeft het woord, meneer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

Dank u, voorzitter. Mijn eerste politieke debat voerde ik aan de keukentafel in Hoofddorp. Ik groeide op in een rood nest, waar het vaak over politiek ging. Mijn vader was namens de Partij van de Arbeid wethouder en later burgemeester. De Volkskrant lag op tafel en programma's als NOVA hoorden erbij, maar het ging bij ons thuis niet alleen over politiek. Ik groeide ook op met de verhalen van mijn grootouders. Zij woonden nog bij hun ouders toen hun eerste kind werd geboren. Er was woningnood, net als nu, maar ze hadden geluk, want door de geboorte van hun eerste kind kwamen zij in aanmerking voor een sociale huurwoning. Vandaag zouden we dat "urgentie" noemen. Ze konden terecht in de Amsterdamse Tuinsteden, die toen werden gebouwd. En ja, ze betaalden bijna de helft van hun inkomen aan huur. Dat geeft ook perspectief op vandaag, want betaalbaarheid is nog steeds een groot probleem. Maar voor veel mensen is het inmiddels nog fundamenteeler: er is simpelweg geen huis.

Aan die keukentafel luisterde ik vooral. Soms mengde ik me in de discussie, tot 6 mei 2002, de dag waarop Fortuyn werd vermoord. Ook bij ons thuis werd er stevig over hem gediscussieerd, en niet altijd positief. Maar hoe fel die gesprekken ook waren, het was ondenkbaar dat iemand daarom van het leven beroofd zou worden. En toch

gebeurde dat. Niet alleen de moord maar ook de stilte erna aan de keukentafel maakte diepe indruk op mij. Voor het eerst voelde ik: dit gaat ergens over, en hier moet je zelf positie kiezen. In de jaren daarna ben ik mij verder erin gaan verdiepen: ik las zijn boeken en schreef een profielwerkstuk over Fortuyn. Langzaam werd duidelijk waar ik stond: niet bij de PvdA, maar bij een stroming die ruimte geeft aan mensen die vooruit willen en een overheid die dat mogelijk maakt.

Mijn moeder wees mij op de oprichting van een lokale JOVD-afdeling in Haarlemmermeer. En ze vroeg: is dat niet iets voor jou? Dat was het ook. Ik werd lid van de JOVD en niet veel later van de VVD. Als raadslid en later als wethouder mocht ik mij inzetten voor de inwoners van Haarlemmermeer, voor onderwerpen als Schiphol, financiën en wonen. Als jongen uit de polder groeide ik op onder de rook van Schiphol, onze economische motor. Als wethouder zag ik ook de spanning die daarbij hoort, want waar gevlogen wordt daar wordt niet gebouwd. Juist dan moet je keuzes maken. In Haarlemmermeer hebben we daarom geluidsadaptief bouwen mogelijk gemaakt, zodat er op plekken waar gevlogen wordt toch, zij het beperkt, ook gebouwd kan worden. Niet afwachten, maar mogelijk maken. Niet blokkeren, maar bouwen. Als wethouder had ik daarbij één simpel credo: we moeten stenen stapelen en geen regels. Want uiteindelijk gaat het om mensen, niet om procedures maar om perspectief, om de sleutel van je eerste woning, een plek om een leven op te bouwen. Gelukkig is de Haarlemmermeerpolder groot en konden we bouwen. Het allermooiste moment was wanneer oud-klasgenoten of mensen van de sportclub voor het eerst de sleutel kregen van hun eigen woning, hun eigen plek, hun eigen toekomst.

Voorzitter. Ruim twintig jaar na de dood van Fortuyn sta ik hier zelf. Eerst als bewindspersoon en vandaag als Kamerlid, met wonen en migratie in mijn portefeuille. Dat zijn onderwerpen die, net als vroeger bij ons thuis, veel aan de keukentafels worden besproken. Maar er is één belangrijk verschil: ik mag daar nu zelf verantwoordelijkheid voor dragen. Wonen, een dak boven je hoofd: het is een basisbehoefte, maar het is ook iets wat we in Nederland weer bereikbaar moeten maken, voor starters, voor gezinnen, voor mensen die willen bouwen aan hun toekomst en ook voor mijn eigen kinderen. Dat vraagt om een overheid die niet in de weg staat maar ruimte geeft, die regels durft te vereenvoudigen en ervoor zorgt dat er gebouwd kan worden. Wie vooruit wil, moet ook vooruit kunnen.

Voorzitter. Dan de wet die we vandaag behandelen, de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Dat is een wet die de Huurcommissie efficiënter, toegankelijker en ook toekomstbestendig moet maken. Dat is wat de VVD betreft een belangrijk streven, want in een woningmarkt die onder druk staat moeten procedures duidelijk, snel en effectief zijn, zowel voor huurders als voor verhuurders. Tegelijkertijd blijf ik kritisch. Eenvoud en effectiviteit moeten altijd hand in hand gaan met rechtsbescherming en een goed functionerend systeem. De VVD steunt dan ook het schrappen van de klachtenprocedure over gedragingen van verhuurders. De evaluatie op dit punt is glashelder: 74% van de verzoeken wordt niet-ontvankelijk verklaard, er is geen duidelijk toetsingskader, er zijn geen sanctiemogelijkheden en de procedures dragen zelden bij aan een betere relatie tussen huurder en verhuurder. Dit soort overbodige procedures

moeten wat de VVD betreft dus zo snel mogelijk geschrapt worden.

Tegelijkertijd roept dit besluit wel een fundamentele vraag op. Met het schrappen van deze procedure erkent de minister impliciet ook een probleem: er is op dit moment namelijk geen alternatief. De Wet goed verhuurderschap is niet van toepassing op woningcorporaties. Handhaving loopt via de Autoriteit woningcorporaties, maar die behandelt geen individuele geschillen. De VVD heeft daarbij een bredere zorg: het stelsel van huurdersbescherming wordt steeds complexer, met parallelle routes via de Huurcommissie, de gemeente, de rechter en straks mogelijk ook via corporatieklachtencommissies, zonder dat er duidelijke regie op samenhang is. Ik zou de minister willen vragen of zij de Kamer kan informeren over een alternatief, waarbij wordt aangegeven wat de minimale kwaliteitseisen zijn waar dat alternatief aan moet voldoen, voordat de klachtenprocedure bij de Huurcommissie daadwerkelijk vervalt.

De VVD staat ook kritisch tegenover ontwikkelingen die de private verhuur moeilijk maken, en zo ook tegenover de suggestie dat private verhuurders in de toekomst mogelijk dienen te voldoen aan een verhuurdersbijdrage. Van verhuurders in de private sector is geen actuele bezitsinformatie beschikbaar en daarmee kunnen zij niet verplicht worden om bij te dragen. De VVD is er dan ook absoluut geen voorstander van dat private verhuurders moeten bijdragen aan de verhuurdersbijdrage. We hebben investeerders en bouwers op dit moment door de hoeveelheid regels en het fiscale klimaat al behoorlijk weggejaagd. Dus we moeten stenen stapelen en geen regels. Een huurregister zorgt ervoor dat er nog meer regels en nog meer administratieve lasten bij komen in een huurmarkt die toch al kapotgereguleerd is. Wat de VVD betreft moeten we er juist voor zorgen dat het aantrekkelijker wordt om huurwoningen, met name in het middensegment, toe te voegen.

Voorzitter. Ik ben opgegroeid aan een keukentafel waar het soms hard tegen hard ging, maar uiteindelijk bleef er altijd ruimte voor een verschil van mening. Die houding neem ik hier mee. Ik doel dan op doen wat nodig is en verantwoordelijkheid nemen in de keuzes die we maken, maar altijd met het oog op de mensen om wie het gaat. We moeten problemen benoemen en niet weggijken, maar aanpakken, ook als dat soms schuurt, want uiteindelijk is dat waar het om draait. Het gaat niet om systemen en niet om regels, maar om mensen die vooruit willen. Als wij ons werk hier goed doen, krijgen mensen die vooruit willen ook die kans. We moeten in dit land weer doen wat nodig is: stenen stapelen en geen onnodige regels.

Dank u wel.

(Geroffel op bankjes)

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nobel. Het is mooi hoe u ons deelgenoot heeft gemaakt van uw persoonlijke politieke vorming. Ik schors kort voor felicitaties, die u voor het rostrum in ontvangst mag nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering. Ik geef het woord aan de heer Mooiman als laatste spreker van de zijde van de Kamer in de eerste termijn. Dat doet hij namens de fractie van de PVV. Gaat uw gang.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. De Huurcommissie speelt een belangrijke rol in het oplossen van geschillen ten aanzien van huurprijzen. Het werk van de commissie zorgt ervoor dat rechten en plichten beter worden geborgd. Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen en huren die ook consequenties voor de Huurcommissie hebben gehad. Denk hierbij aan de verdere toename van het woningtekort, dat inmiddels de 410.000 is gepasseerd en excessen verder in de hand werkt. Maar denk ook aan nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren in werking is getreden.

Daarnaast zijn er verschillende onderzoeken geweest naar het functioneren van de Huurcommissie. Zo heeft onderzoeksbureau USBO in 2021 een evaluatieonderzoek gedaan, waaruit naar voren kwam dat procedures van de Huurcommissie op belangrijke onderdelen nog niet voldoende zijn, onder andere op het gebied van de toegankelijkheid, de informatievoorziening en de tijd die nodig is om zaken af te handelen.

Ook is de instroom van het aantal zaken fors gestegen. Terwijl de instroom tot 2020 onder de 10.000 zaken op jaarbasis lag, steeg deze in de jaren erna daarbovenuit. In 2023 was er sprake van meer dan 15.000 zaken en in 2024 zelfs van 18.500 zaken. In de memorie van toelichting valt ook te lezen dat het de verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder zal stijgen, onder andere vanwege de Wet betaalbare huur.

Het kabinet stelt daarom een reeks wijzigingen voor om de Huurcommissie en haar taken beter af te stemmen op de huidige praktijk. Onze fractie heeft begrip voor de meeste wijzigingen die worden voorgesteld, maar er zijn ook een aantal zaken waarvan wij denken dat verbetering of aanpassing nodig is.

Zo wil het kabinet er met de wet voor zorgen dat de verplichting die de Huurcommissie nu heeft om leges terug te betalen aan huurders wordt geschrapt. Dit gaat om de gevallen waarin huurders hun verzoek intrekken. De reden zou zijn dat dit de administratieve lasten voor de Huurcommissie zou doen verminderen. Tegelijkertijd zijn er juist veel mensen met een smalle beurs die de Huurcommissie opzoeken en voor wie die leges wel degelijk een verschil maken. Daarnaast kan het wat ons betreft niet zo zijn dat we de huurders straffen voor een gebrek aan gestroomlijnde procedures bij de Huurcommissie. Daarom hebben we inmiddels een amendement ingediend om de huidige terugbetalingsregeling te handhaven.

Ook heeft mijn fractie moeite met het besluit om de klachtenprocedure ten aanzien van gedragingen van de verhuurder te schrappen. Dit is eerder in dit debat ook al genoemd. In het wetsvoorstel staat opgenomen dat dit wordt voorgesteld omdat de klachtenprocedure zelf voor onduidelijkheid zorgt, maar tegelijkertijd is deze procedure natuurlijk wel ooit opgenomen met een bepaalde bedoeling, namelijk dat

men ergens terecht kan. Is volledig schrappen dan wel de juiste keuze?

De heer **Nobel** (VVD):

Ik vraag me het volgende af. Ik ken de PVV als een partij die onnodige regels en procedures niet steunt, en van deze procedure weten we gewoon dat daarin 75% van de gevallen niet-ontvankelijk wordt verklaard. Daarbij schetst u zelf ook nog het beeld dat de procedure negen van de tien keer voor onduidelijkheid zorgt. Ik zou dus eigenlijk verwachten dat de PVV hier zou zeggen dat het goed is dat de minister deze procedure schrapt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Uiteindelijk is deze procedure ooit ingevoerd met daarachter het idee om huurders beter te kunnen beschermen. Dat idee is een heel goed idee, denk ik. Daarom vraag ik ook aan de minister waarom er nu voor wordt gekozen om deze procedure in zijn geheel te schrappen. Had er niet op een andere manier naar deze procedure gekeken kunnen worden? Had niet gekeken kunnen worden hoe je die anders kunt vormgeven en er betere waarborgen aan kunt toevoegen? Dan gooi je niet gelijk die huurdersbescherming overboord, maar kijk je wel naar goede regels.

De heer **Nobel** (VVD):

Tot slot dan. De PVV is het hopelijk wel met de VVD eens dat de procedure zoals die op dit moment is, gewoon een papieren tijger is.

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat ons betreft heeft de procedure zeker verbetering, want het percentage niet-ontvankelijkverklaringen is ontzettend hoog. Ik zie wel dat er nog steeds behoefte is aan bescherming van de huurder op dit gebied, dus daar zullen we zeker wat mee moeten. Een collega heeft daar ook een voorstel voor gedaan. In de tweede termijn kom ik zelf nog met enkele voorstellen hieromtrent. Ik denk dat we dan verder de discussie met elkaar kunnen voeren.

De **voorzitter**:

U vervolgt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Zoals ik zojuist in het interruptiedebatje met de heer Nobel heb gezegd, vraag ik me af waarom de minister er niet in samenspraak met de Huurcommissie voor heeft gekozen om deze procedure anders vorm te geven of om indieners van klachten van tevoren beter erop attent te maken waarvoor deze specifieke procedure nou echt bedoeld is.

Voorzitter. Ten aanzien van de algemene relatie tussen huurder en verhuurder heeft mijn fractie ook nog zorgen. We zien toch met enige regelmaat situaties waarin huurders een zaak beginnen bij de Huurcommissie, waarna vervolgens de verhouding tussen huurder en verhuurder op scherp komt te staan. Hoe denkt de minister dat een goede of op zijn minst zakelijke onderlinge verhouding beter geborgd kan worden in de processen bij de Huurcommissie?

Ik vraag dit juist ook in relatie tot hetgeen waar we het net over hadden, namelijk de geschrapte klachtenprocedure.

Voorzitter. Ik wil het ook nog hebben over de uitvoering van uitspraken van de Huurcommissie. Wanneer een uitspraak over terugbetaling of het herstel van gebreken aan een woning wordt gedaan, is niet altijd duidelijk of, in welke mate en binnen welke termijn een oplossing wordt geboden. Het lijkt me goed als het kabinet daar wel zicht op heeft. De wet en de regels die we hier met elkaar vaststellen, hebben natuurlijk allerlei goede bedoelingen, maar in de praktijk moeten ze natuurlijk ook wel iets betekenen. Waar het gaat om de taken die gemeenten hebben gekregen vanuit de Wet goed verhuurderschap, vragen wij ons af of er momenteel voldoende capaciteit is om te handhaven waar nodig. We zouden willen dat gemeenten die bijvoorbeeld nog geen huurteams hebben op z'n minst capaciteit voor handhaving realiseren. Ook zouden we gemeenten aan willen moedigen om onderling van elkaar te leren.

Tot slot, voorzitter. Voor onze fractie is het van belang dat de Huurcommissie in de toekomst haar belangrijke werk kan voortzetten en wel op een betere wijze. Dat moet echter niet betekenen dat we de eisen aan de kwaliteit van de Huurcommissie laten vallen en dat de positie van de huurder potentieel verslechtert. We zullen daarom naast het ingediende amendement ook in de tweede termijn nog een aantal voorstellen doen om dit goed te borgen.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer bij deze wetsbehandeling.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

Ik schors de vergadering tot 12.40 uur, waarna het kabinet zal aanvangen met de beantwoording van de gestelde vragen.

De vergadering wordt van 11.53 uur tot 12.40 uur geschorst.